NORDVIK

Ringåsveien 6

4 soverom | 183 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Ringåsveien 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
23	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
70	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
91	Kontaktinfo
94	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.06.2026









Nøkkelinformasjon

Romslig familiebolig med 4 soverom | Garasje | Attraktiv beliggenhet på Hillevåg

Prisantydning	**6 300 000,-**
Omkostninger	**158 590,-**
Totalpris	**6 458 590,-**
BRA-i	**183 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1964**
Eierform	**Eiet**

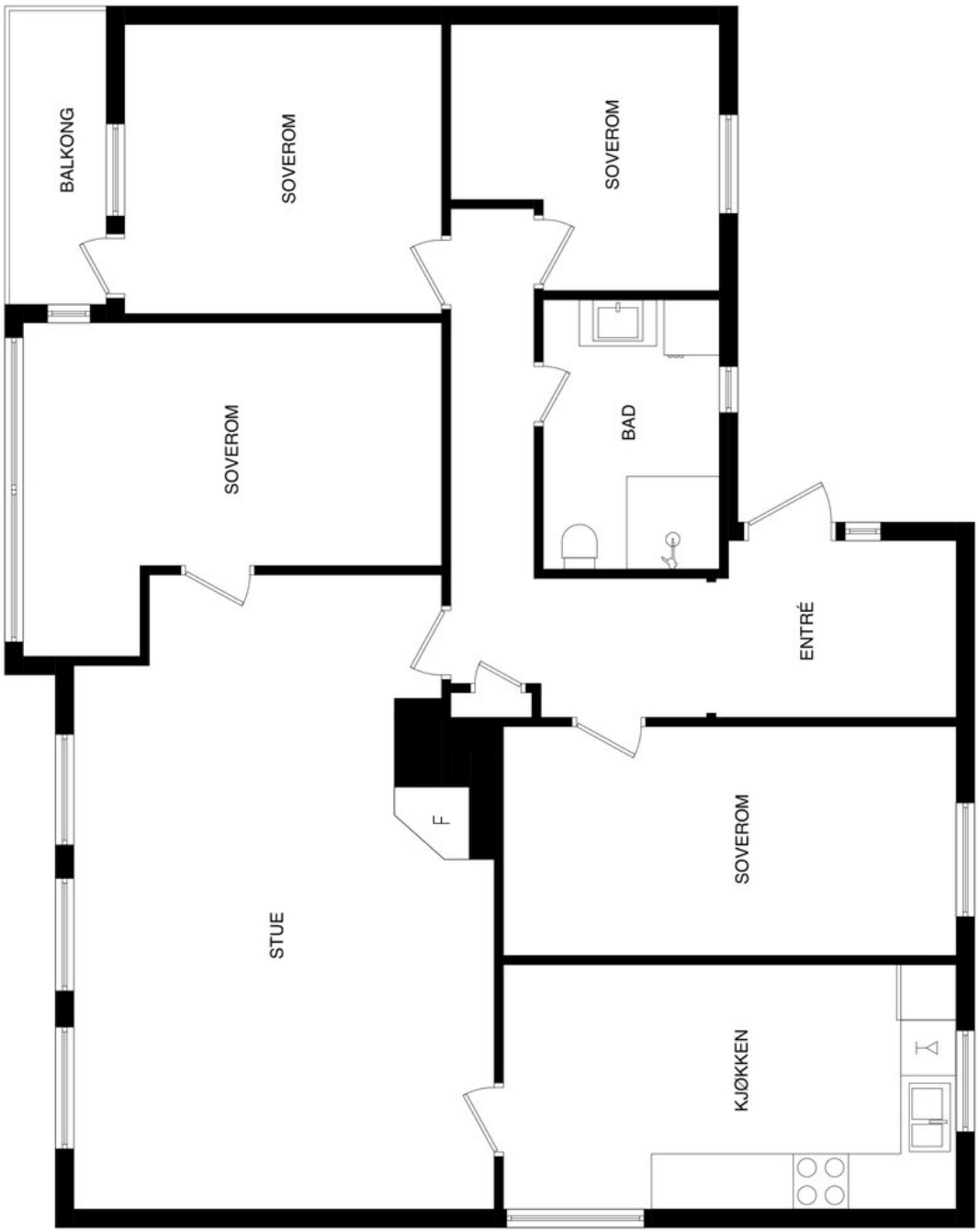
Kort fortalt

Ringåsveien 6 er en romslig halvpart av tomannsbolig med attraktiv beliggenhet på Hillevåg. Boligen strekker seg over to plan og byr på en familievennlig planløsning med flere soverom og oppholdsrom. Du har en stor og solrik hage på utsiden, og stor garasje med plass til to biler. Du har kort vei til skole, barnehage, kollektivtransport, butikker og flotte turområder.

- Romslig halvpart av tomannsbolig over to plan
- 4 soverom i hovedetasjen
- Garasje med port samt plass til parkering i eget gårdsrom
- Flere vinduer i hovedetasjen er byttet i 2025
- Attraktiv og sentral beliggenhet
- Nærhet til skole, barnehage og kollektivtrnsport

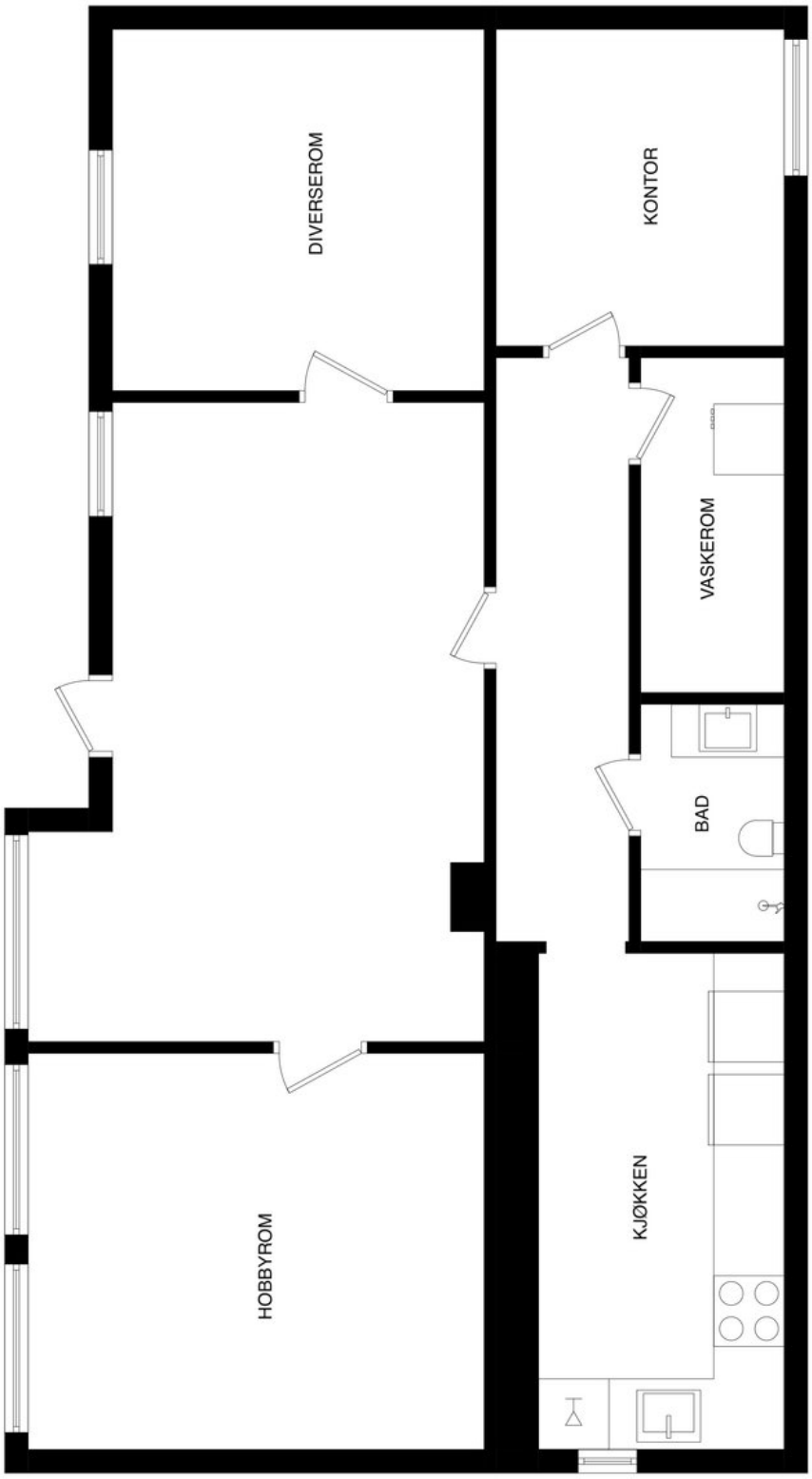
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 106 kvm
Total BRA: 106 kvm



Planløsning

Kjeller
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm







Videre finner du en innbydende stue med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys og en luftig atmosfære.





I stuen er det også peis som varmer godt på kaldere dager.






gorenje


The secret of
cooking is
LOVE Kitchen







Soverom har 2 har direkte utgang til en luftig balkong.



















På utsiden har du en stor og grønn hage som er vendt mot sørvest.





Her er det god plass til sittegruppe og utemøbler.







I boligens underetasje er det innredet til en romslig stue - ikke godkjent rom for varig opphold.





Hobbyrommet er innredet som et soverom - ikke godkjent rom for varig opphold.







Diverserom er innredet som tv-stue - ikke godkjent rom for varig opphold.











Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0196/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ringåsveien 6, 4016 STAVANGER
Gnr 21, bnr 559 i Stavanger kommune

Selgere
Thawng Hnin Thang Vai Ngam
Sung Thlia Vai Ngam

Kjøpesum og omkostninger
6 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
157 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
158 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
178 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 458 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 478 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 183 kvm
Totalt BRA: 183 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 77 kvm. Stue, soverom, gang, kjøkken, bad, bod med vaskeromsløsning, kontor
Total BRA: 77 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 106 kvm. Entré, gang, bad/vaskerom,3 soverom, stue, kjøkken
Total BRA: 106 kvm.
TBA: 3 kvm. Terrasse/balkong

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er tatt vekk interninngang mellom 1. etasje og kjeller. Trappen her er fjernet. Dette er et søknadspliktig tiltak
Garasjedelen utgjør 36m2.
Garasjen er kun oppmålt, ikke vurdert.

Solforhold
Hagen er vendt mot sørvest, og selger melder om gode solforhold.

Innhold
1.etasje: Entré, gang, bad/vaskerom,3 soverom, stue, kjøkken
Kjeller: Stue, soverom, gang, kjøkken, bad, bod med vaskeromsløsning, kontor

Standard
Boligens første etasje ønsker deg velkommen med en lys og romslig entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Videre finner du en innbydende stue med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys og en luftig atmosfære. Her er det god plass til både sofagruppe og øvrig møblering.
Kjøkkenet har et moderne uttrykk med grå, slette fronter og laminat benkeplate. Det er utstyrt med frittstående hvitevarer samt integrert komfyr og koketopp. Kjøkkenet har også god plass til spisebord.
I denne etasjen finner du fire romslige soverom, alle med god plass til dobbeltseng og garderobeløsninger.
Badet er funksjonelt innredet med vegghengt baderomsmøbel med servant, toalett og dusjhjørne med foldbare glassvegger. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjon skjer via

veggventil.

I boligens underetasje er det innredet to romslige stuer, og et stort soverom som har god plass til dobbeltseng og oppbevaring. Disse rommene er ikke søkt om bruksendret, og er ikke godkjent rom for varig opphold. Kjøkkenet i underetasjen er innredet med hvite slette fronter, og en benkeplate av laminat. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer, samt integrert komfyr/koketopp. Badet er av eldre dato. Det er flis på gulvet, samt varmekabler. På veggene er det baderomsplater og noe belegg. I taket er det malte plater. Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjhjørne med forheng. Det er ventilering via en elektrisk vifte i taket samt en veggventil.

Innvendig:
1. etasje har laminat og parkett på gulvene. På veggene er det malt gips. I taket er det også malte plater/gips.
Enkelte rom har takess.
Det er listefri utførelse i enkelte rom, mellom vegg og tak.
Takhøyden på stuen e rpå 2,97 meter. Her er det skråtak.
1. etasje har etasjeskiller av tre.
Kjelleren har støpt plate av betong på grunnen.
Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje.
Sotluken er plassert i kjelleren.
Hele kjelleren er helt/delvis under terreng.
Det er parkett på gulvene. På veggene og i taket er det malt gips.
Enkelte rom har veggplater med panelmønster.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak på stuen og 2 av soverommene.
Det er en krypkjeller under deler av boligen. Her er det synlig betong, samt ventilert via en åpning.
Det er også en krypkjeller under andre del av påbygget.
Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

Tekniske installasjoner:
Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår/eldre dato
Hovedstoppekranen er plassert på boden i kjelleren.
Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er fra byggeår/eldre dato
Boligen har ventilering via ventiler i vinduene, samt veggventiler.
Boligen har en varmtvannsbereder på 200 og 120 liter.
Berederen er fra 2009 (120L) og 2016, og er plassert på boden i kjelleren.
Boligen har elektrisk anlegg fra eldre, ukjent dato, men med oppgraderinger i 2016-2017.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje.

Parkering
Parkering i garasje og i eget gårdsrom.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp bad, nye fliser, nye varmekabler og elektrisk. Utført av Caverion. Nye
plater på badet. Utført av Finnøy bygg.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny membran og fliser. Husker ikke navn på firma.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke kvittering

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tettet tak over kjøkken med nytt undertaksbelegg og tekking av nedsenket renne.
Utført av Kristian Sevheim. Bygd på en utestue på garasjen. Utført av Finnøy bygg.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Skiftet alt av elektrisk i kjelleren. Noe utskiftning i
hovedetasje. Ikke fått samsvarserklæring. Utført av Caverion.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2017

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Caverion

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasje er søkt

om og godkjent. Utført av Finnøy bygg. Tilbygg til garasje er ikke søkt
om.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stue og kjøkken og soverom er pusset opp i 2017. Arbeid utført av Finnøy bygg og
egeninnsats

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Ene veggen på badet i kjelleren er noe dårlig, slitt.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Kledning er noe dårlig

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Hatt tilsyn av ElNet i 2025. Fikk beskjed om at ene sikringen (sikring 11) burde sjekkes jevnlig.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei
Eventuell kommentar: Kjeller leies ut i dag til 15.000kr i måneden. Kjelleren er ikke godkjent utleiedel.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med salget

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport i forbindelse med salget

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Fikk nabovarsel i 2024 om at nabo skulle bygge på huset. Er ikke skjedd noe her enda.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Aleksander Vågen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med
Takkonstruksjon/Loft
Beskrivelse
Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak
· Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
· Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
Når betongtaksteinen eldes, nedbrytes og svekkes betongsteinen over tid. Frost- og tineprosesser kan føre til dannelse av sprekker i taksteinen som kan føre til frostsprengning på vinterstid. Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekkingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekkingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter behov. På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekkingen og undertak nærmer seg.

Utvendig > Nedløp og beslag
Beskrivelse
Boligen har nedløp, takrenner og beslag av plast, fra byggeår
Vurdering av avvik:
· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Konsekvens/tiltak
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
· Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
Det er ikke krav om utbedring vedrørende snøfangere opp til dagens krav.
Når mer enn halvparten av forventet levetid for plasttakrenner er passert, kan flere problemer oppstå. Plasttakrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje. Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og sikre god drenering av regnvann fra taket.
Ved skifte av taktekkingen bør takrennene også skiftes.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Beskrivelse
Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk, fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående og liggende kledning.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er registrert sopp/grønske på kledningen.
Det er synlig slitasje nederst på den stående kledningen.
Det mangler lufting og musebånd bak kledningen.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Kledning bør overflatebehandles ved neste anledning, for økt levetid.
Musesperre anbefales etablert for å hindre tilkomst av mus/skadedyr inn i boligen.
Manglende lufting av kledningen fører til redusert luftsirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader både på kledningsbordene og selve veggkonstruksjonen. Det må etableres lufting av kledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Beskrivelse
Boligens takform er saltak, samt flatt tak.
Taket er bygget opp av takstoler og sperr.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen.
Loftet er ventilert via en veggventil.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det mangler/er noe lite lufting i konstruksjonen.
Loftsluken er uisolert.
Det er registrert spor/avføring etter dyr
Det er spor etter mus
Det er registrert eldre inndrevsmerker, men ingen aktiv fukt. Rørgjennomføringene er ikke tettet iht. dagens anbefalinger/krav.
Det mangler netting i ventilene
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Fra tidligere årstall var det ikke vanlig med luftede takkonstruksjoner ved isolerte skråtak. Det kunne på disse konstruksjonene oppstå kondensering i overgangen mellom isolasjon og undertak med påfølgende dannelse av svertesopp. Dette kan ikke avdekkes her uten evt tilgang til loft/nedhimlet tak eller inngrep i konstruksjonen.
Rørgjennomføringene i taket bør tettes på korrekt måte iht. dagens anbefalinger. Dette for å sørge for at det ikke oppstår lekkasjer dersom en takpanne over rørgjennomføringen knuser. Loftsluken anbefales byttet til en isolert versjon, slik at det ikke oppstår luftlekkasjer, som igjen kan føre til kondens over tid.
Det bør gjøres nærmere undersøkelser og tiltak vedrørende dyr/mus på loftet. Det kan ikke utelukkes videre tiltak her.
Netting anbefales montert for å hindre fugl og insekter inn på loftet.

Utvendig > Vinduer - 1
Beskrivelse
Boligen har et stuevindu i 1. etasje, fra byggeår. Vinduet har 2-lags glass.
Det er også 2 soveromsvinduer, fra 1988, med 3-lags glass
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er en slitt foring på kjøkkenvinduet og soveromsvinduet i kjelleren.
Det er slitasje i pakningene på stuevinduet og soveromsvinduet.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det er ingen mulige tiltak vedrørende pakningene. Avvik som punktert glass kan plutselig oppstå.
Værslitt og oppsprukket treverk i karmer til vinduene, øker risikoen for at vann trenger inn i materialet, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og muggsoppvekst, samt råteskader i karmen. For å håndtere dette, anbefales det å skrape og male værslitt treverk. Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.
Slitte foringer kan byttes ved behov/ønske - avviket fremstår kosmetisk.

Utvendig > Dører - 1
Beskrivelse
Boligen har en hoveddør av tre, av noe nyere dato.

Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
· Det er avvik:
kjellerdøren har noe gliper mellom foring og treverk - her ser man gliper/manglende tetting rundt døren.
Det er utvendig slitasje i hoveddøren.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Dører trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Kjellerdøren anbefales tettet på korrekt måte for å hindre luftlekkasjer og fare for lekkasjer ved spyling og slagregn.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Håndløperen til rekkverket er noe slitt/skadet.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Håndløpere anbefales byttet for økt sikkerhet.
Balkongen anbefales behandlet i samme omgang som kledningen, for økt levetid.

Innvendig > Overflater - 1
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er noe gliper i gulvet på det ene soverommet.
Det er merker/glipende maling på det samme soverommet, i taket.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Overflater kan utbedres eller byttes ved behov/ønske.
Avvikene fremstår kosmetiske.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Beskrivelse
Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår/eldre dato
Hovedstoppekranen er plassert på boden i kjelleren.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
· Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Beskrivelse
Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er fra byggeår/eldre dato
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
· Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
Når avløpsrør av plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping.
Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Beskrivelse
Boligen har en varmtvannsbereder på 200 og 120 liter.
Berederen er fra 2009 (120L) og 2016, og er plassert på boden i kjelleren.
Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Konsekvens/tiltak
· Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
Det anbefales at det etableres en waterguard ved berederen, for økt sikkerhet i tilfelle en vannlekkasje fra berederen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Beskrivelse
Boligen har drenerende masser fra byggeår.
Det er drensrør fra byggeår rundt boligen.
Vurdering av avvik:
· Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
· Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
· Det er avvik:
Det er økte/høye fuktnivåer i kjelleren.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
· Tiltak:
Høyt fuktnivå i påført vegg av grunnmur og saltutslag på synlig grunnmur er en indikasjon på manglende/sviktet drenering. Tiltak som redrenering kan ikkeutelukkes.
Når dreneringssystemet blir eldre, kan det oppstå flere

problemer på grunn av nedbrytning og svekkelse over tid. En vanlig utfordring er tetningsproblemer rundt rørene. I tillegg kan oppbygging av sedimenter, rusk og avleiringer inne i dreneringsrørene redusere dreneringseffektiviteten, og forårsake tilstoppinger. Disse problemene kan føre til svikt av dreneringen og vanninntrengning i rom under terreng.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Beskrivelse
Boligen har en grunnmur av leca og betong, fra byggeår. Grunnmuren er isolert med tresonitt, og er pusset.
Vurdering av avvik:
· Grunnmuren har sprekkdannelser.
· Det er avvik:
Det er noe avstand i fundamentet ved krypkjelleren under boligen, mellom fundament og etasjeskiller.
Det er en sprekk i grunnmuren på siden av boligen.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Riss og gliper i grunnmuren bør pusses, slik at eventuell utvikling kan sjekkes.
Dersom det er videre utvikling i riss, må nærmere undersøkelser/videre tiltak utføres.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Beskrivelse
Badet har baderomsplater og panelplater på veggene og takess i taket.
Vurdering av avvik:
· Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
· Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Det er større gliper i baderomsplatene i dusjsonen. Disse er ikke montert skikkelig, og de har da høye/skadelige fuktnivåer.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Platene anbefales byttet innen kort tid, for å hindre følgeskader. Dette gjelder 4 plater.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Beskrivelse
Badet har flis på gulvet, samt varmekabler.
Dørterskelen er uten membranoppbrett.
Det er svakt fall på gulvet mot nedsenket dusjsone.
Dusjsonen er nedsenket med 8-12 mm.
Lokalt i dusjsonen er det 5-10 mm fall.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Da det ikke er 1,5 cm oppbrett ved dørterskelen, er det krav til 1:100-fall utenfor dusjsonen.
Det er bom i enkelte flis.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Det anbefales at det etableres en membranoppkant ved dørterskelen som er 1,5 cm over flis, og 2,5 cm over sluk, for å sikre mot eventuelle lekasjer/følgeskader.
Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.
Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon
Beskrivelse
Badet har ventilering via en veggventil.
Vurdering av avvik:
· Rommet har kun naturlig ventilasjon.
· Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen.
Det anbefales at det etableres en elektrisk vifte på rommet, slik at det er jevn og stabil utskifting av luften i rommet.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Vurdering av avvik:
· Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Se punkt om baderomsplater.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Se punkt om baderomsplater.

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning
Beskrivelse
Kjøkkenet er fra 2016, og er fra IKEA.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrert komfyr/koketopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.
Vurdering av avvik:
· Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
· Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Konsekvens/tiltak
· Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
· Komfyrvakt må monteres.
Det må monteres en waterguard iht. krav fra byggeår. Dette vil automatisk stenge av vannet dersom det er vannsøl eller en vannlekkasje på kjøkkenet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig > Andre utvendige forhold
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det mangler utvendig bæring under balkongen og deler

av utstikket til 1. etasje, over inngangspartiet til kjelleren.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Støtte anbefales remontert for å hindre sig i konstruksjonen/følgeskader over tid.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Beskrivelse
1. etasje har etasjeskiller av tre.
Kjelleren har støpt plate av betong på grunnen.
De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 3 cm. Det er målt på gangen og stuen.
Kjeller: 4,4 cm. Det er målt på stuen og kjøkkenet.
Vurdering av avvik:
· Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
· For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Skjevhetene i gulvene kan utbedres lokalt ved behov eller ønske. Dette anbefales utført i forbindelse med bytte av gulv eller renovering, da dette ikke er kostnadseffektivt å utføre uten oppgradering av overflater i boligen. Gulv uten skjevheter vil kunne gi økt bokvalitet.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted
Beskrivelse
Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje.
Sotluken er plassert i kjelleren.
Vurdering av avvik:
· Pipevanger er ikke synlige.
· Det er avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Det er synlig saltutslag og rust ved gjenmurt åpning i kjelleren. (sannsynligvis gammel tilkobling til peis)
Pipen er kledd inn på 1 side i kjelleren, samt 1 side i 1. etasje.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
· Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
Pipevanger må gjøres tilgjengelig slik at pipen kan holdes under oppsyn for og se utvikling av sprekker og riss i pipen.
Det anbefales at pipen kles inn
Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak. Estimatet baserer seg på undersøkelsen, ikke eventuelle tiltak.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'
Beskrivelse
Hele kjelleren er helt/delvis under terreng.
Det er parkett på gulvene. På veggene og i taket er det malt gips. Enkelte rom har veggplater med panelmønster. Det er listefri utførelse mellom vegg og tak på stuen og 2 av soverommene.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
· Det er avvik:
Det er registrert over 20 vekt% i gulvet på det ene soverommet. Dette betyr at det er høye fuktnivåer i kjelleren.
Det er slitt gulv i etasjen.
Konsekvens/tiltak
· Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
· Tiltak:
Det er på befaringstidspunkt såpass mye påvist fuktighet at ytteligere undersøkelse - tiltak er anbefalt.
Riving og oppbygging av vegger og gulv under terreng kan ikke utelukkes.
Se punkt om drenering for å stoppe fuktinntrengning i underetasje/grunnmuren.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tomteforhold > Terrengforhold
Beskrivelse
Det er relativt flatt terreng rundt boligen, samt noe fall langs boligen også.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
· Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Det er fall mellom garasje og bolig, inn mot boligen.
Konsekvens/tiltak
· Det bør foretas terrengjusteringer.
Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Beskrivelse
Badet har et plastsluk i dusjsonen.
Det er synlig mansjett klemt i sluket via klemring.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det mangler smøremembran på mansjetten.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
For å lukke avviket, må det utføres korrekt smøring av mansjetten, for å hindre følgeskader i gulv over tid.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell
Beskrivelse
Badet er av eldre dato/byggeår.
Det er flis på gulvet, samt varmekabler. På veggene er det baderomsplater og noe belegg. I taket er det malte plater.

Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjhjørne med forheng. Det er ventilering via en elektrisk vifte i taket
samt en veggventil.
Vurdering av avvik:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er registrert følgende avvik:
Våtrommet har passert forventet levealder.
Det er ufagmessig utførelse av overgang belegg/baderomsplater i dusjsonen.
Det er høye fukterdier nederst i platene i dusjsonen. Det er skader i konstruksjonen her.
Det er sprukne flis på gulvet.
Det mangler membranoppbrett rundt toalettet.
Det er bom i flere flis.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Vurdering av avvik:
· Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det er skader i konstruksjonen til dusjsonen.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Se punkt om renovering av våtrommet. Estimatet er satt for å dekke eventuelle følgeskader i gulv/vegger.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Innvendig > Krypkjeller
Beskrivelse
Det er en krypkjeller under deler av boligen. Her er det synlig betong, samt ventilert via en åpning.
Det er også en krypkjeller under andre del av påbygget.
Vurdering av avvik:
· Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.
Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Del 2 av krypkjelleren mangler tilkomst.
Konsekvens/tiltak
· Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
Det anbefales at det etableres tilgang til krypkjelleren, slik at denne kan undersøkes. Ved undersøkelse kan man lage en plan for eventuelle tiltak, og omfang av disse.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Beskrivelse
Det er ukjent type vann- og avløpsledninger.
Disse er av ukjent alder, og er derfor ikke vurdert.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik:
· Det er avvik i rømningsveier.
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
· Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Det er ikke tilstrekkelig med rømningsveier fra kjelleren.
Konsekvens/tiltak
· Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
· Det bør gjennomføres radonmålinger.
· Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Det anbefales at det gjøres radonmålinger for å kartlegge om det er høye eller lave verdier av radon i boligen - slik at man etter dette kan utføre tiltak ved
behov.
Det bør etableres korrekte rømningsveier fra kjelleren for økt brannsikkerhet.
Rekkverk i utvendig trapp anbefales etablert for økt sikkerhet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel følger ikke med. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følger ikke med handelen:
- 6 små bokhyller som er festet rundt tven.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke godkjent utleiedel. Kjeller leies i dag ut, men er ikke søkt om eller godkjent. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Ved

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 592,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Eiendomsskatt: kr. 2 190,-
- Renovasjon: kr. 8 551,2,-
- Vann og avløp: kr. 10 355,28,-
- Feie og tilsynsgebyr: kr. 495,-

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om man har valgt månedlig fakturering.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Alarm
- Kabel-tv/internett

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 119 529,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 478 115,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 410281

TV/Internett/Bredbånd
Telia

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 568 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har sikre grenser med nøyaktighet på 13cm eller bedre. Det gjøres særskilt oppmerksom på at eiendommen strekker seg delvis inn i nabotomten mot sørøst. Se vedlagt grunnkart. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

Boligen har drenerende masser fra byggeår.
Det er drensrør fra byggeår rundt boligen.
Boligen har en grunnmur av leca og betong, fra byggeår.
Grunnmuren er isolert med tresonitt, og er pusset.
Det er relativt flatt terreng rundt boligen, samt noe fall langs boligen også

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli godt skiltet med Nordviks visningsskilt på oppsatt visning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv og rolig beliggenhet i populære Hillevåg bydel. Området er kjent for sitt etablerte boligmiljø, grønne omgivelser og svært gode nærhet til

både sentrum og viktige arbeids- og servicetilbud i Stavanger.

Fra Ringåsveien 6 er det kort vei til dagligvarebutikker, skoler, barnehager, treningssentre og kollektivtransport. Stavanger sentrum nås enkelt med både bil, buss og sykkel, samtidig som området tilbyr en skjermet og familievennlig atmosfære.

Boligen ligger også gunstig til med nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder som Sørmarka og Mosvatnet, som gir gode muligheter for trening, turer og friluftsliv året rundt. For pendlere er det enkel tilgang til både Forus, Ullandhaug og Stavanger Universitetssjukehus.

Dette er en beliggenhet som passer perfekt for både barnefamilier, par og andre som ønsker en sentral, men samtidig rolig og grønn hverdag i Stavanger.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Gode kollektivmuligheter innen kort gangavstand.

Skoler og barnehager
Flere barnehager i nærliggende omkrets. Se nabolagsprofil for detaljert informasjon.
Ta kontakt med skolekontoret.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det finnes ferdigattest for garasje datert 11.01.2023.

Det foreligger godkjente byggetegninger for eiendommen datert 13.12.64 som ikke samsvarer med dagens rombruk og situasjon. I underetasjen er det laget til en utleiedel som ikke er søkt om eller godkjent som rom for varig opphold. På opprinnelige byggetegninger er rommene tiltenkt som hobbyrom og diverserom. Rom innredet som soverom er ikke godkjent, og der hvor det på byggetegningene er tegn til vaskerom er nå benyttet som kjøkken, bad og vaskerom. Trappen er også fjernet, sammen med døren fra hovedetasje til utleiedel. Dette er også søknadspliktig tiltak.
I hovedetasjen er det også endringer fra originale byggetegninger. Det er blitt laget et tilbygg på utsiden av kjøkkenet som har godkjente byggetegninger datert 27.10.1970. Det foreligger ikke ferdigattest for tilbygget. Det er satt opp et ekstra soverom, hvor deler av kjøkkenet var før.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler bolig. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert etter reguleringplan "Detaljregulering for boligområde på Åsen. Hillevåg bydel" med planid 2560, ikrafttredelse 08.04.2019 med arealformål boligbebyggelse - konsentrerte småhus, lekeplass, boligbebyggelse - frittliggende småhus, kjøreveg.

"Kommuneplanens arealdel 2023-2040" med planid KP 2023-2040, ikrafttredelse 28.06.2024, der eiendommen er avsatt til boligbebyggelse.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter): "Områderegulering for Hillevåg" med planid 2731: Formålet med planen er å videreutvikle et urbant og funksjons-blandet byområde der løsninger som prioriterer gode bomiljø og sosial bærekraft blir valgt. Intensjonen er delvis transformasjon som innordner seg stedets egenart. Planen er utarbeidet som en del av områdeløftet i Hillevåg og skal bidra til et varig områdeløft. Ny bebyggelse og strukturer skal fungere som overganger mellom eksisterende bebyggelse og nylig vedtatte detaljreguleringer. Kommuneplanens mål for gode hverdagsliv, utbygging i byutviklingsaksen og grønnstruktur skal ivaretas.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1103/21/559:
02.12.1963 - Dokumentnr: 6081 - Best. om vann/kloakkledn.
GNR.21 BNR. 559 -859 OG 1007

Gjelder denne registerenheten med flere
Forklaring: Tomten deltar sammen med brnr. 599 og brnr. 859 i opparbeidelsen av vann- og kloakkledningen. Bnr. 859 skal ha veirett over brnr. 1007 frem til offentlig gate.

04.08.1965 - Dokumentnr: 4364 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM SAMVIRKE VEDKOMMENDE VERTIKALT DELT BOLIG
GNR.21 BNR. 1045 OG BNR. 559
Gjelder denne registerenheten med flere
Forklaring: Undertegnede eier hver sin fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjøte/festekontrakt på den tilhørende tomt. Hver tomt er utskilt i h. t, skylddelings—, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene følger skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhøre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta. Hver av eierne er overfor de øvrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken, Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som

benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Hus (50% fotograf) kr. 7 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 000,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 600,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 16 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. juni 2026

Ansvarlig megler
Carl-Åge Herrem, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91746616

Megler
Carina Engum, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41281209

Meglerforetaket
Nordvik Stavanger
Lars Hertervigs gate 3
4005 STAVANGER
Juridisk navn: Sørvest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 933480879

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Sørvest Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Ringåsveien 6

Nabolaget Hillevåg vestre/Åsen - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Auglend skole (1-10 kl.)	487 elever, 31 klasser	9 min 0.8 km
Kvaleberg skole (1-7 kl.)	361 elever, 24 klasser	9 min 0.8 km
Steinerskolen Stavanger (1-10 ...	173 elever, 11 klasser	13 min 1.1 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.)	500 elever, 31 klasser	11 min 0.9 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.)	315 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Hetland videregående skole	570 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Godalen videregående skole	850 elever, 55 klasser	6 min 2.4 km

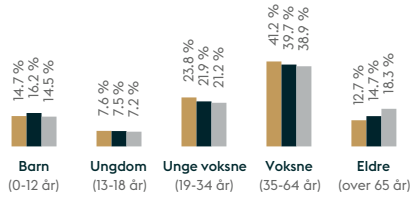
Offentlig transport

Haugåstunet	Linje 11, X74, N85	4 min 0.4 km
Paradis stasjon	Linje L5	21 min 1.9 km
Stavanger stasjon	Linje F5, L5	7 min 3.6 km
Stavanger Sola		13 min

Barnehager

Auglend barnehage (1-5 år)	130 barn	7 min 0.6 km
Auglendsdalen barnehage (1-5 å...	72 barn	11 min 0.9 km
Kvaleberg barnehage (1-5 år)	112 barn	12 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hillevåg vestre/Åsen	2 008	881
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Svend foynsgate balløkke	8 min
Auglend skole	7 min
Trimeriet Stavanger	9 min
SATS Hillevåg	12 min

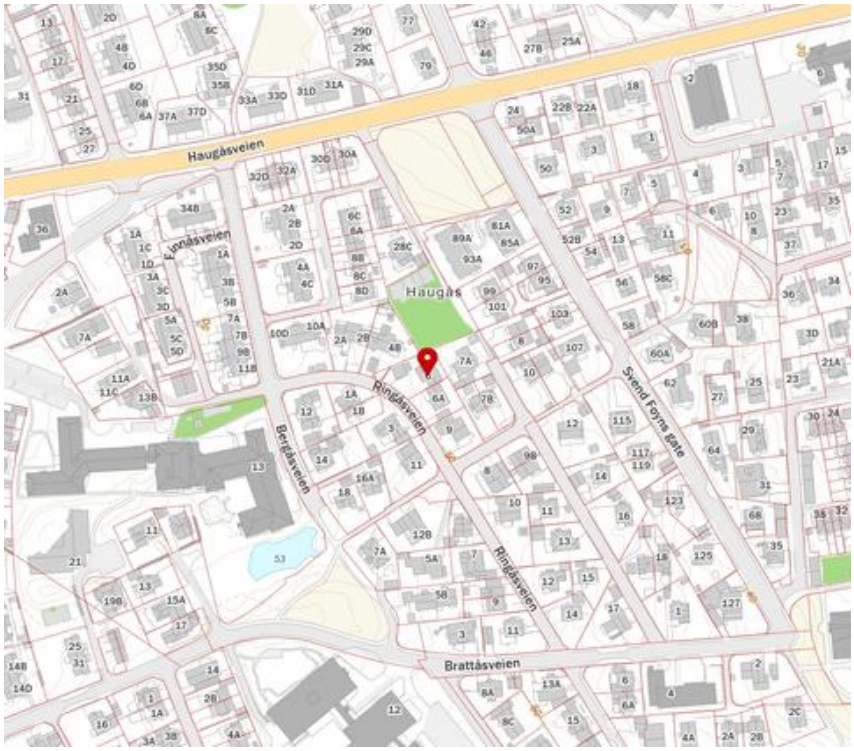
«Etablerte familier»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Gateparkering
Lett 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Del av tomannsbolig

Ringåsveien 6, 4016 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 21, bnr. 559

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 **Rapportdato:** 22.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3022 **Eiendomsverdi ref nr:** PI6462

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rogatakst AS

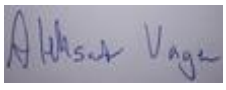
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig, oppført i 1964 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong/leca.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak og flatt tak i trekonstruksjon.
Boligen har 2 kjøkken, 2 stuer, 2 våtrom, 6 soverom og flere boder.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, garasje, hage og uteområder.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis og strøm.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Del av tomannsbolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.
Eier opplyser at det er ny tekking på det flate taket, i 2018.

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av plast, fra byggeår

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk, fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående og liggende kledning.

Boligens takform er saltak, samt flatt tak.
Taket er bygget opp av takstoler og sperr.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen.
Loftet er ventilert via en veggventil.

Boligen har vinduer av tre, av forskjellig alder og utførelse:
Det er 1 kjellervindu med 3-lags glass, fra 2014. Det er også et soveromsvindu fra 2016.
Resterende vinduer er fra 2018, og har 2-lags glass. Det er 1 vindu fra 2007.
Det er 2 kjellervinduer fra 2022.

1. etasje har 1 vindu av PVC, fra 2013.
2 vinduer fra 2008.
1 vindu fra 2025
1 vindu fra 2011.
2 soveromsvinduer 2020.
2 stuevinduer, 1 fra 2005 og 1 fra 2025.
2 kjøkkenvinduer fra 2025.
Boligen har et stuevindu i 1. etasje, fra byggeår. Vinduet har 2-lags glass.
Det er også 2 soveromsvinduer, fra 1988, med 3-lags glass

Kjellerdøren er av tre, og er av noe nyere dato.
Balkongdøren i 1. etasje er av tre, har 2-lags glass, og er fra 2022.

Det er en balkong utenfor soverommet i 1. etasje, på 3m2.
Balkongen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv. Det er et sinkbeslag som membran.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 87-90 cm.

Det er en utvendig trapp ned til kjelleren, samt opp til hoveddøren.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje har laminat og parkett på gulvene. På veggene er det malt gips. I taket er det også malte plater/gips. Enkelte rom har takess.
Det er listefri utførelse i enkelte rom, mellom vegg og tak.
Takhøyden på stuen e rpå 2,97 meter. Her er det skråtak.

1. etasje har etasjeskiller av tre.
Kjelleren har støpt plate av betong på grunnen.

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje.
Sotluken er plassert i kjelleren.

Hele kjelleren er helt/delvis under terreng.
Det er parkett på gulvene. På veggene og i taket er det malt gips.
Enkelte rom har veggplater med panelmønster.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak på stuen og 2 av soverommene.

Det er en krypkjeller under deler av boligen. Her er det synlig betong, samt ventilert via en åpning.
Det er også en krypkjeller under andre del av påbygget.

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom 1. etasje:

Badet har baderomsplater og panelplater på veggene og takess i taket.
Badet har flis på gulvet, samt varmekabler.

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Det er også opplegg til vaskemaskin.
Badet har ventilering via en veggventil.

Bad kjeller:
Badet er av eldre dato/byggeår.
Det er flis på gulvet, samt varmekabler. På veggene er det baderomsplater og noe belegg. I taket er det malte plater.
Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjhjørne med forheng. Det er ventilering via en elektrisk vifte i taket samt en veggventil.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i kjelleren er fra 2016, og er fra IKEA.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrert komfyr/koketopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

Kjøkkenet i 1. etasje er fra 2016-2017, og er fra IKEA.
Det er gråe, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer, samt integrert komfyr/koketopp.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er folieplater som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår/eldre dato
Hovedstoppekranen er plassert på boden i kjelleren.

Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er fra byggeår/eldre dato

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene, samt veggventiler.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 og 120 liter.
Berederen er fra 2009 (120L) og 2016, og er plassert på boden i kjelleren.

Boligen har elektrisk anlegg fra eldre, ukjent dato, men med oppgraderinger i 2016-2017.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenerende masser fra byggeår.
Det er drensrør fra byggeår rundt boligen.

Boligen har en grunnmur av leca og betong, fra byggeår.
Grunnmuren er isolert med tresonitt, og er pusset.

Det er relativt flatt terreng rundt boligen, samt noe fall langs boligen også.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

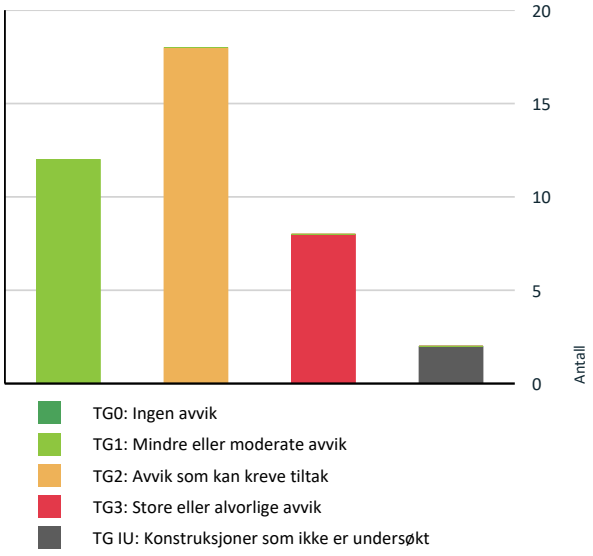
Lovlighet Gå til side

Del av tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

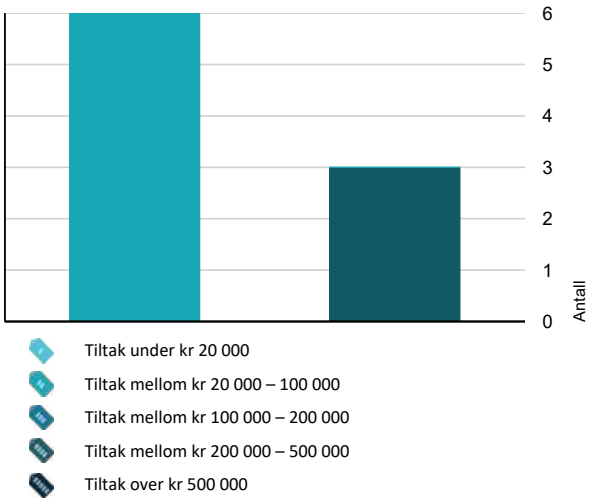
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Del av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
Utvendig > Dører - 1	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater - 1	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
●	**Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
●	**Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
●	**Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
●	**Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠	Det er avvik i rømningsveier.	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG

Byggeår
1965

Standard
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig. Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Når betongtaksteinen eldes, nedbrytes og svekkes betongsteinen over tid. Frost- og tineprosesser kan føre til dannelse av sprekker i taksteinen som kan føre til
frostsprengning på vinterstid. Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekkingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekkingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter behov.
På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekkingen og undertak nærmer seg.

TG 1 Taktekking - 1

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Eier opplyser at det er ny tekking på det flate taket, i 2018.
Det er ikke fremvist dokumentasjon eller faktura på dette.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av plast, fra byggeår

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Det er ikke krav om utbedring vedrørende snøfangere opp til dagens krav.

Når mer enn halvparten av forventet levetid for plasttakrenner er passert, kan flere problemer oppstå. Plasttakrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på
grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje. Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å
være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og sikre god drenering av regnvann fra taket.
Ved skifte av taktekkingen bør takrennene også skiftes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk, fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående og liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sopp/grønske på kledningen.
Det er synlig slitasje nederst på den stående kledningen.
Det mangler lufting og musebånd bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kledning bør overflatebehandles ved neste anledning, for økt levetid.

Musesperre anbefales etablert for å hindre tilkomst av mus/skadedyr inn i boligen.

Manglende lufting av kledningen fører til redusert luftsirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn
gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader både på kledningsbordene og selve veggkonstruksjonen. Det må etableres lufting av kledningen.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligens takform er saltak, samt flatt tak.
Taket er bygget opp av takstoler og sperr.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen.
Loftet er ventilert via en veggventil.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler/er noe lite lufting i konstruksjonen.

Loftsluken er uisolert.
Det er registrert spor/avføring etter dyr
Det er spor etter mus
Det er registrert eldre inndrevsmerker, men ingen aktiv fukt. Rørgjennomføringene er ikke tettet iht. dagens anbefalinger/krav.
Det mangler netting i ventilene

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fra tidligere årstall var det ikke vanlig med luftede takkonstruksjoner ved isolerte skråtak. Det kunne på disse konstruksjonene oppstå kondensering i overgangen mellom isolasjon og undertak med påfølgende dannelse av svertesopp. Dette kan ikke avdekkes her uten evt tilgang til loft/nedhimlet tak eller inngrep i konstruksjonen.

Rørgjennomføringene i taket bør tettes på korrekt måte iht. dagens anbefalinger. Dette for å sørge for at det ikke oppstår lekkasjer dersom en takpanne over rørgjennomføringen knuser.

Loftsluken anbefales byttet til en isolert versjon, slik at det ikke oppstår luftlekkasjer, som igjen kan føre til kondens over tid.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser og tiltak vedrørende dyr/mus på loftet. Det kan ikke utelukkes videre tiltak her.

Netting anbefales montert for å hindre fugl og insekter inn på loftet.





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, av forskjellig alder og utførelse:

Det er 1 kjellervindu med 3-lags glass, fra 2014. Det er også et soveromsvindu fra 2016.
Resterende vinduer er fra 2018, og har 2-lags glass. Det er 1 vindu fra 2007.
Det er 2 kjellervinduer fra 2022.

1. etasje har 1 vindu av PVC, fra 2013.
2 vinduer fra 2008.
1 vindu fra 2025
1 vindu fra 2011.
2 soveromsvinduer 2020.
2 stuevinduer, 1 fra 2005 og 1 fra 2025.
2 kjøkkenvinduer fra 2025.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Boligen har et stuevindu i 1. etasje, fra byggeår. Vinduet har 2-lags glass.

Det er også 2 soveromsvinduer, fra 1988, med 3-lags glass

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er en slitt foring på kjøkkenvinduet og soveromsvinduet i kjelleren.

Det er slitasje i pakningene på stuevinduet og soveromsvinduet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ingen mulige tiltak vedrørende pakningene. Avvik som punktert glass kan plutselig oppstå.

Værslitt og oppsprukket treverk i karmer til vinduene, øker risikoen for at vann trenger inn i materialet, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og muggsoppvekst, samt råteskader i karmen. For å håndtere dette, anbefales det å skrape og male værslitt treverk.
Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.

Slitte foringer kan byttes ved behov/ønske - avviket fremstår kosmetisk.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Kjellerdøren er av tre, og er av noe nyere dato.

Balkongdøren i 1. etasje er av tre, har 2-lags glass, og er fra 2022.

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Boligen har en hoveddør av tre, av noe nyere dato.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er avvik:

kjellerdøren har noe gliper mellom foring og treverk - her ser man gliper/manglende tetting rundt døren.

Det er utvendig slitasje i hoveddøren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dører trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.

Kjellerdøren anbefales tettet på korrekt måte for å hindre luftlekkasjer og fare for lekkasjer ved spyling og slagregn.

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor soverommet i 1. etasje, på 3m2.
Balkongen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv. Det er et sinkbeslag som membran.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 87-90 cm.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Håndløperen til rekkverket er noe slitt/skadet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Håndløpere anbefales byttet for økt sikkerhet.
Balkongen anbefales behandlet i samme omgang som kledningen, for økt levetid.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig trapp ned til kjelleren, samt opp til hoveddøren.

TG 3 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler utvendig bæring under balkongen og deler av utstikket til 1. etasje, over inngangspartiet til kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Støtte anbefales remontert for å hindre sig i konstruksjonen/følgeskader over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje har laminat og parkett på gulvene. På veggene er det malt gips. I taket er det også malte plater/gips. Enkelte rom har takess.
Det er listefri utførelse i enkelte rom, mellom vegg og tak.
Takhøyden på stuen e rpå 2,97 meter. Her er det skråtak.

TG 2 Overflater - 1

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe gliper i gulvet på det ene soverommet.
Det er merker/glipende maling på det samme soverommet, i taket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater kan utbedres eller byttes ved behov/ønske. Avvikene fremstår kosmetiske.





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

1. etasje har etasjeskiller av tre.
Kjelleren har støpt plate av betong på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 3 cm. Det er målt på gangen og stuen.
Kjeller: 4,4 cm. Det er målt på stuen og kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjevhetene i gulvene kan utbedres lokalt ved behov eller ønske. Dette anbefales utført i forbindelse med bytte av gulv eller renovering, da dette ikke er kostnadseffektivt å utføre uten oppgradering av overflater i boligen. Gulv uten skjevheter vil kunne gi økt bokvalitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje.
Sotluken er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
• Det er avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er synlig saltutslag og rust ved gjenmurt åpning i kjelleren. (sannsynligvis gammel tilkobling til peis)
Pipen er kledd inn på 1 side i kjelleren, samt 1 side i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig slik at pipen kan holdes under oppsyn for og se utvikling av sprekker og riss i pipen.

Det anbefales at pipen kles inn

Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak. Estimatet baserer seg på undersøkelsen, ikke eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hele kjelleren er helt/delvis under terreng.
Det er parkett på gulvene. På veggene og i taket er det malt gips. Enkelte rom har veggplater med panelmønster.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak på stuen og 2 av soverommene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
• Det er avvik:

Det er registrert over 20 vekt% i gulvet på det ene soverommet. Dette betyr at det er høye fuktnivåer i kjelleren.
Det er slitt gulv i etasjen.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
• Tiltak:

Det er på befaringstidspunkt såpass mye påvist fuktighet at ytteligere undersøkelse - tiltak er anbefalt.
Riving og oppbygging av vegger og gulv under terreng kan ikke utelukkes.

Se punkt om drenering for å stoppe fuktinntrengning i underetasje/grunnmuren.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under deler av boligen. Her er det synlig betong, samt ventilert via en åpning.
Det er også en krypkjeller under andre del av påbygget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Del 2 av krypkjelleren mangler tilkomst.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales at det etableres tilgang til krypkjelleren, slik at denne kan undersøkes. Ved undersøkelse kan man lage en plan for eventuelle tiltak, og omfang av disse.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er oppgradert i 2016-2017.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater og panelplater på veggene og takess i taket.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er større gliper i baderomsplatene i dusjsonen. Disse er ikke montert skikkelig, og de har da høye/skadelige fuktnivåer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Platene anbefales byttet innen kort tid, for å hindre følgeskader. Dette gjelder 4 plater.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet, samt varmekabler.
Dørterskelen er uten membranoppbrett.
Det er svakt fall på gulvet mot nedsenket dusjsone.
Dusjsonen er nedsenket med 8-12 mm.
Lokalt i dusjsonen er det 5-10 mm fall.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Da det ikke er 1,5 cm oppbrett ved dørterskelen, er det krav til 1:100-fall utenfor dusjsonen.
Det er bom i enkelte flis.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres en membranoppkant ved dørterskelen som er 1,5 cm over flis, og 2,5 cm over sluk, for å sikre mot eventuelle lekasjer/følgeskader.

Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.
Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen.
Det er synlig mansjett klemt i sluket via klemring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler smøremembran på mansjetten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket, må det utføres korrekt smøring av mansjetten, for å hindre følgeskader i gulv over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Det er også opplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ventilering via en veggventil.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen.

Det anbefales at det etableres en elektrisk vifte på rommet, slik at det er jevn og stabil utskifting av luften i rommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Se punkt om baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Se punkt om baderomsplater.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er av eldre dato/byggeår.
Det er flis på gulvet, samt varmekabler. På veggene er det baderomsplater og noe belegg. I taket er det malte plater.
Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjhjørne med forheng. Det er ventilering via en elektrisk vifte i taket samt en veggventil.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert følgende avvik:
Våtrommet har passert forventet levealder.
Det er ufagmessig utførelse av overgang belegg/baderomsplater i dusjsonen.
Det er høye fukterdier nederst i platene i dusjsonen. Det er skader i konstruksjonen her.
Det er sprukne flis på gulvet.
Det mangler membranoppbrett rundt toalettet.
Det er bom i flere flis.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er skader i konstruksjonen til dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Se punkt om renovering av våtrommet. Estimatet er satt for å dekke eventuelle følgeskader i gulv/vegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2016-2017, og er fra IKEA.
Det er gråe, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer, samt integrert komfyr/koketopp.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er folieplater som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2016, og er fra IKEA.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrert komfyr/koketopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Det må monteres en waterguard iht. krav fra byggeår. Dette vil automatisk stenge av vannet dersom det er vannsøl eller en vannlekkasje på kjøkkenet.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår/eldre dato
Hovedstoppekranen er plassert på boden i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker
og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre
til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er fra byggeår/eldre dato

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Når avløpsrør av plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet
og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping.
Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til
lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene, samt veggventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 og 120 liter.
Berederen er fra 2009 (120L) og 2016, og er plassert på boden i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales at det etableres en waterguard ved berederen, for økt sikkerhet i tilfelle en vannlekkasje fra berederen.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra eldre, ukjent dato, men med oppgraderinger i 2016-2017.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
    Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.

Tilstandsrapport

Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende dokumentasjon og at anlegget er av ukjent årgang, anbefales en nærmere kontroll av anlegget. Dette for å kunne avdekke faktisk tilstand, og for å se om det er behov for tiltak fremover, for økt elsikkerhet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenerende masser fra byggeår.
Det er drensrør fra byggeår rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det er økte/høye fuktnivåer i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Tiltak:

Høyt fuktnivå i påført vegg av grunnmur og saltutslag på synlig grunnmur er en indikasjon på manglende/sviktet drenering. Tiltak som redrenering kan ikke
utelukkes.

Når dreneringssystemet blir eldre, kan det oppstå flere problemer på grunn av nedbrytning og svekkelse over tid. En vanlig utfordring er tetningsproblemer
rundt rørene. I tillegg kan oppbygging av sedimenter, rusk og avleiringer inne i dreneringsrørene redusere dreneringseffektiviteten, og forårsake tilstoppinger.
Disse problemene kan føre til svikt av dreneringen og vanninntrengning i rom under terreng.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har en grunnmur av leca og betong, fra byggeår.
Grunnmuren er isolert med tresonitt, og er pusset.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er avvik:

Det er noe avstand i fundamentet ved krypkjelleren under boligen, mellom fundament og etasjeskiller.
Det er en sprekk i grunnmuren på siden av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Riss og gliper i grunnmuren bør pusses, slik at eventuell utvikling kan sjekkes.
Dersom det er videre utvikling i riss, må nærmere undersøkelser/videre tiltak utføres.





TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er relativt flatt terreng rundt boligen, samt noe fall langs boligen også.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er fall mellom garasje og bolig, inn mot boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ukjent type vann- og avløpsledninger.
Disse er av ukjent alder, og er derfor ikke vurdert.

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke tilstrekkelig med rømningsveier fra kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales at det gjøres radonmålinger for å kartlegge om det er høye eller lave verdier av radon i boligen - slik at man etter dette kan utføre tiltak ved behov.

Det bør etableres korrekte rømningsveier fra kjelleren for økt brannsikkerhet.

Rekkverk i utvendig trapp anbefales etablert for økt sikkerhet.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

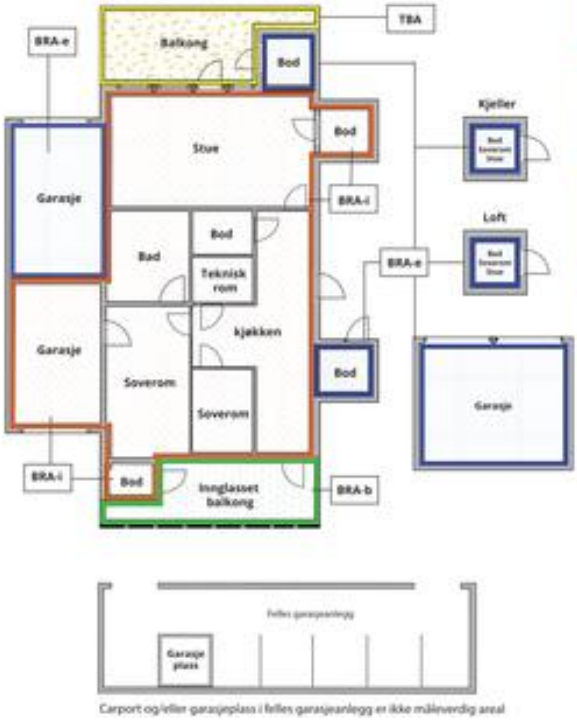
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Del av tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	106			106	3
Kjeller	77			77	
SUM	**183**				**3**
SUM BRA	**183**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken		
Kjeller	Stue, soverom, stue 2, gang, kjøkken, bad, bod med vaskeromsløsning, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er tatt vekk interninngang mellom 1. etasje og kjeller. Trappen her er fjernet. Dette er et søknadspliktig tiltak.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		48		48	
SUM		**48**			
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, bod	

Kommentar

Garasjedelen utgjør 36m2.
Garasjen er kun oppmålt, ikke vurdert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Thawng Hnin Thang Vai Ngam	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	21	559		0	568.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ringåsveien 6

Hjemmelshaver

Vai Ngam Sung Thlia, Vai Ngam Thawng Hnin Thang

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, garasje, hage og uteområder.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse om vann/kloakkledning fra 1963, samt en erklæring/avtale fra 1965 vedrørende samvirke. Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
17. juni 2026

Oppdragsnummer
43-0196/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ringåsveien 6, 4016 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Thawng Hnin Thang Vai Ngam, Sung Thlia Vai Ngam

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. november 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4102081
Forsikret i: Storebrand Bank

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp bad, nye fliser, nye varmekabler og elektrisk. Utført av Caverion. Nye plater på badet. Utført av Finnøy bygg.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny membran og fliser. Husker ikke navn på firma.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke kvittering

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tettet tak over kjøkken med nytt undertaksbelegg og tekking av nedsenket renne. Utført av Kristian Sevheim. Bygd på en utestue på garasjen. Utført av Finnøy bygg.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Skiftet alt av elektrisk i kjelleren. Noe utskiftning i hovedetasje. Ikke fått samsvarserklæring. Utført av Caverion.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2017

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Caverion.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasje er søkt om og godkjent. Utført av Finnøy bygg. Tilbygg til garasje er ikke søkt om.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stue og kjøkken og soverom er pusset opp i 2017. Arbeid utført av Finnøy bygg og egeninnsats.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Ene veggen på badet i kjelleren er noe dårlig, slitt.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Kledning er noe dårlig

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Hatt tilsyn av ElNet i 2025. Fikk beskjed om at ene sikringen (sikring 11) burde sjekkes jevnlig.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Kjeller leies ut i dag til 15.000kr i måneden. Kjelleren er ikke godkjent utleiedel.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med salget.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport i forbindelse med salget.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Fikk nabovarsel i 2024 om at nabo skulle bygge på huset. Er ikke skjedd noe her enda.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 43-0196/26



Adresse **Ringåsveien 6, 4016 STAVANGER**	
Dato for energimerking **17.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313116**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4307488**
Gårdsnummer **21**	Bruksnummer **559**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **179,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **172,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **296,74 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **252,45 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **45 967 kWh**



Ringåsveien 6, 4016 STAVANGER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Ringåsveien 6, 4016 STAVANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

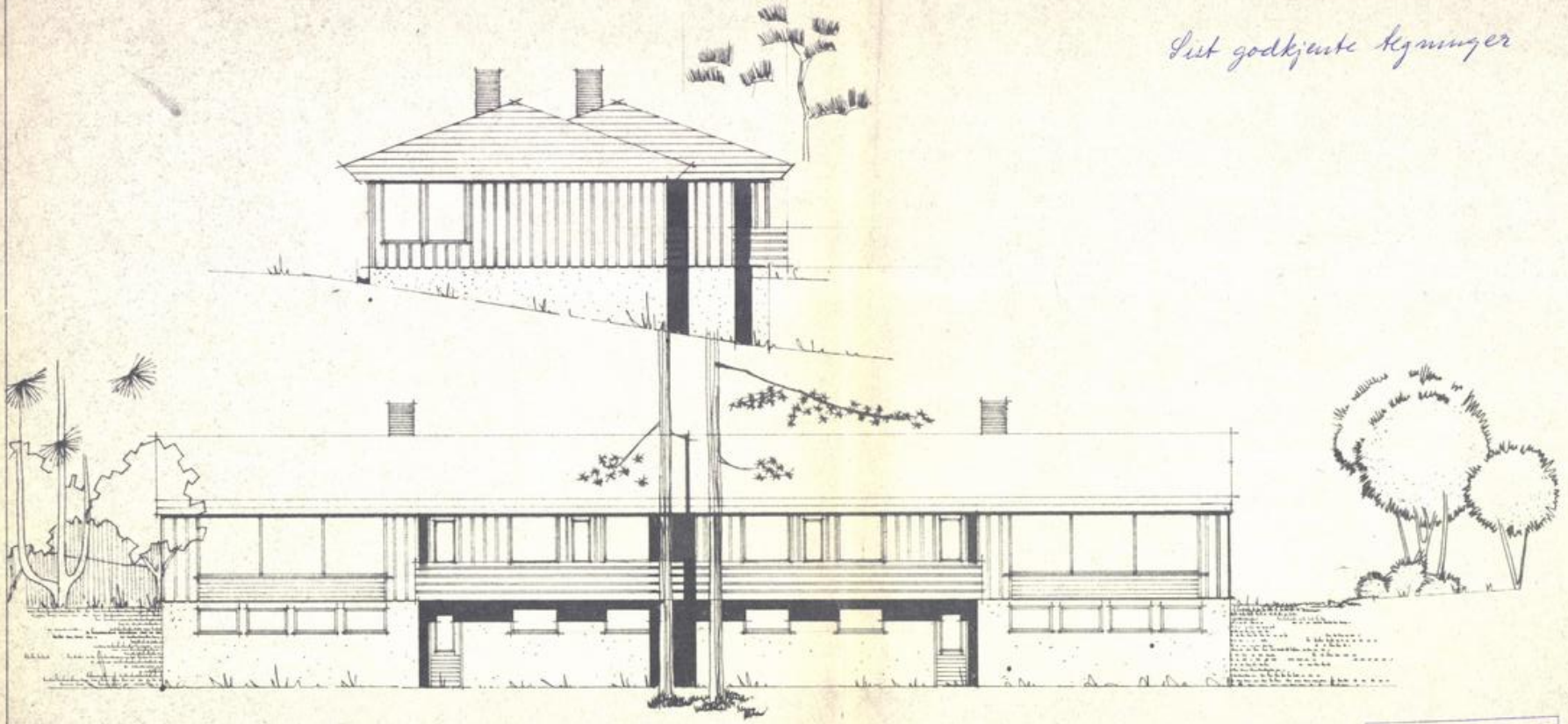
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Sist godkjente tegninger

BYGNINGSSJEFEN I KETLAND
J. nr. 566/64

REV. 24.06 [illegible]
REV. 13.2.64

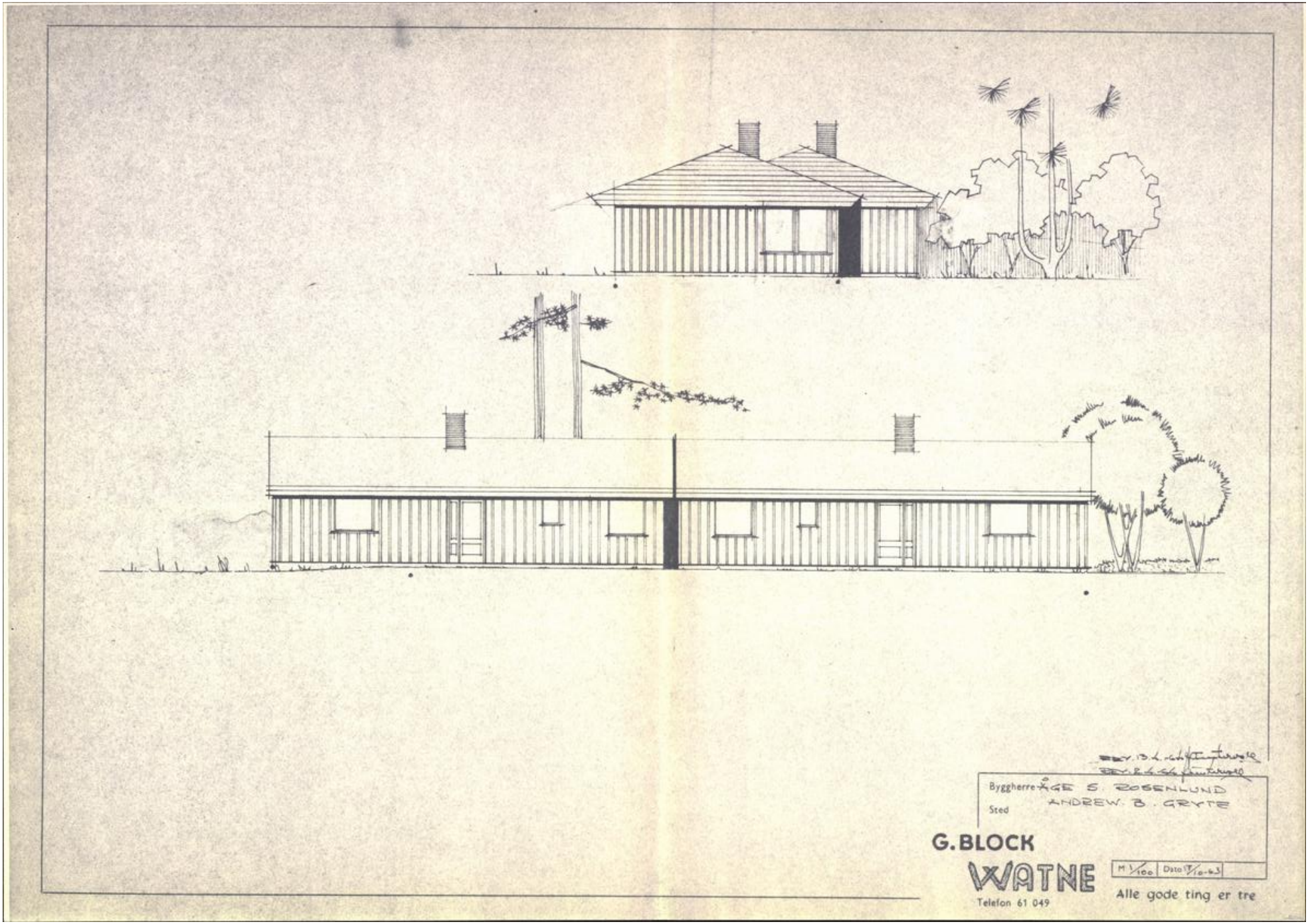
Byggherre: IGE G. ROSENLUND
ANDREW B. GRYTE

Sted

G. BLOCK
WATNE
Telefon 61 049

M 1:100 Dato 1/10 63

Alle gode ting er tre

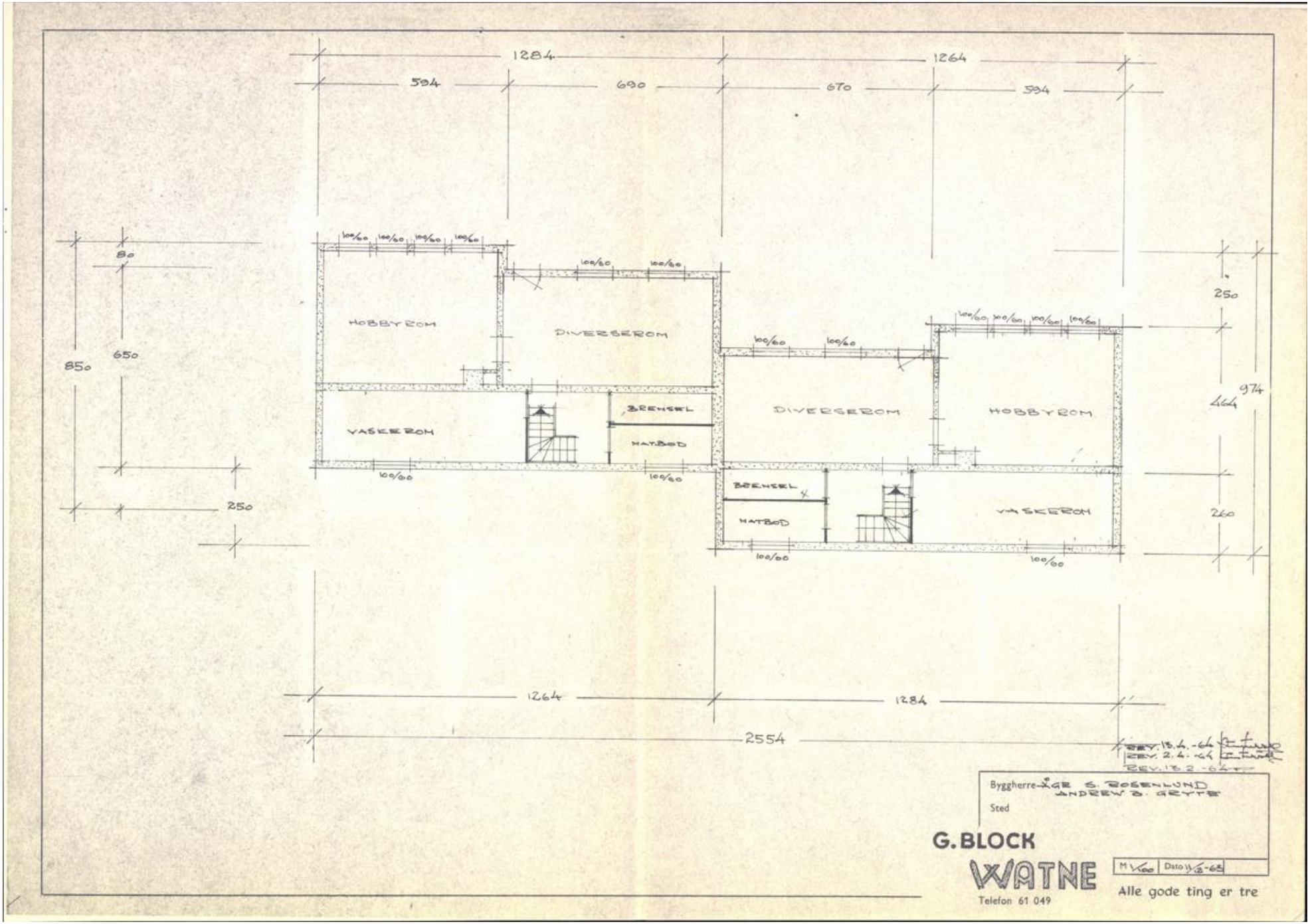


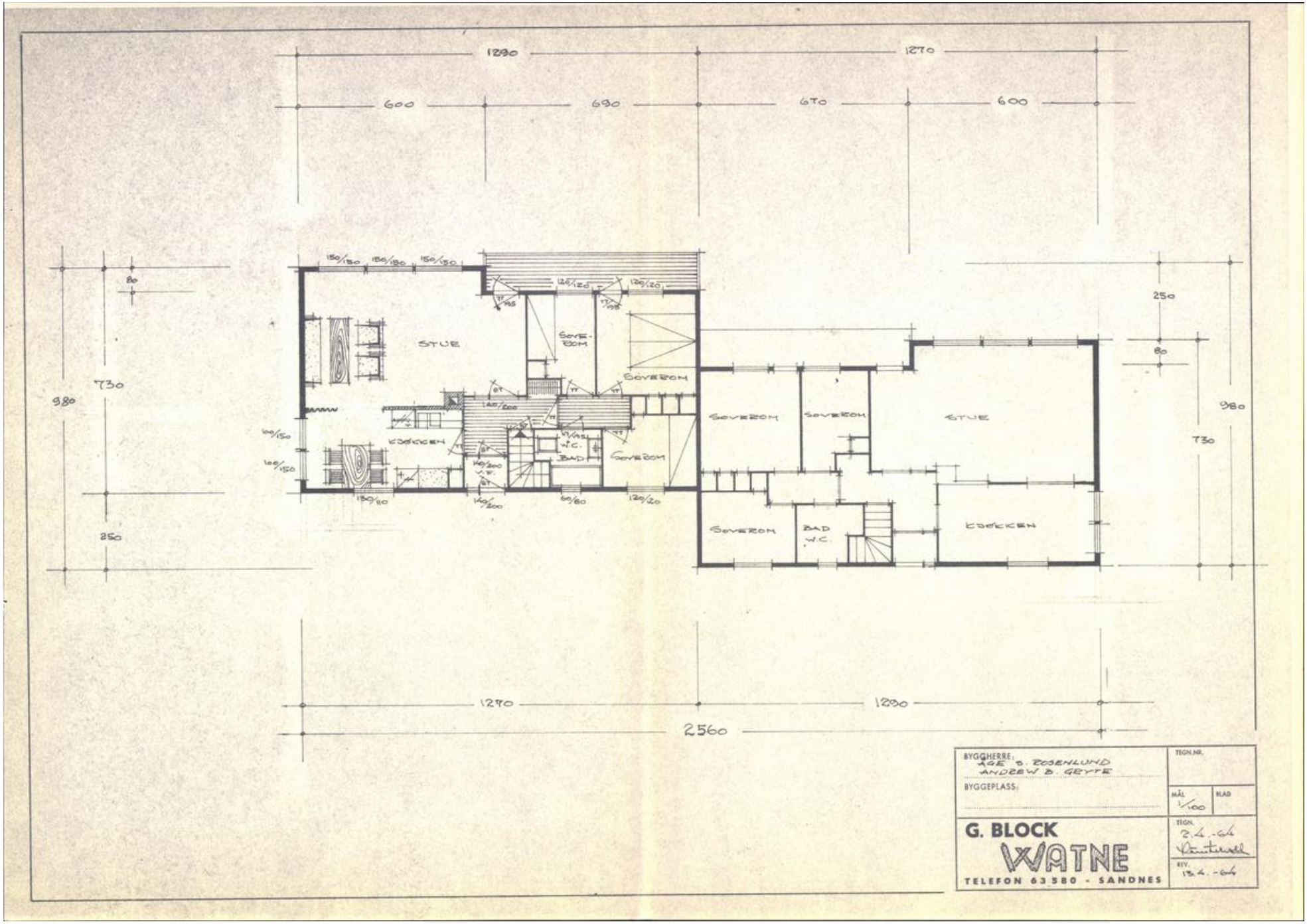
Byggherre ÅGE S. ROSENLUND
ANDREW B. GRYTE
Sted

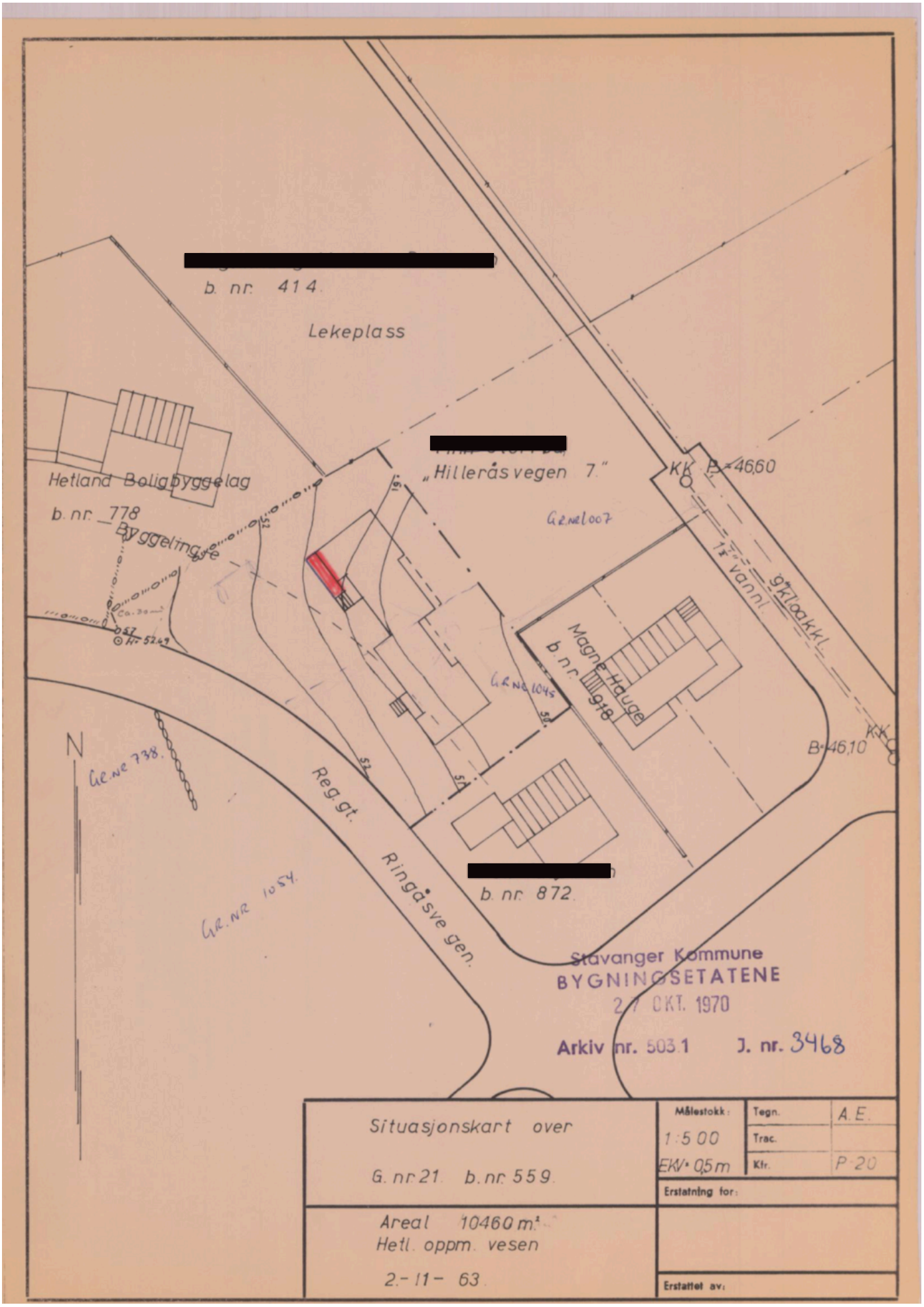
G. BLOCK
WATNE
Telefon 61 049

M 1/100 | Date 17/10-63

Alle gode ting er tre


1284
1264
594
690
670
594
80
650
850
250
HOBBYROM
DIVERSEROM
VASKEROM
BEKHEEL
HATBOD
DIVERSEROM
HOBBYROM
BEKHEEL
HATBOD
VASKEROM
250
464
974
260
1264
1284
2554
REV. 15.4.-64
REV. 2.4.-64
REV. 15.2.-64
Byggherre IGR S. ROSENLUND
ANDREW B. REYTE
Sted
G. BLOCK
WATNE
Telefon 61 049
M 1:100
Dato 11/2-65
Alle gode ting er tre


1290
1270
600
690
670
600
980
730
80
250
STUE
SOVE-ROM
SOVEROM
EIKEKKEN
BAD
W.C.
SOVEROM
SOVEROM
STUE
SOVEROM
BAD
W.C.
EIKEKKEN
1270
1290
2560
BYGGHERRE:
AGE B. ROSENLUND
ANDREW B. GEYTE
BYGGEPLASS:
TEGN.NR.
MÅL 1/100
BLAD
G. BLOCK
WATNE
TELEFON 63 580 - SANDNES
TEGN. 2.4.-64
REV. 13.4.-64

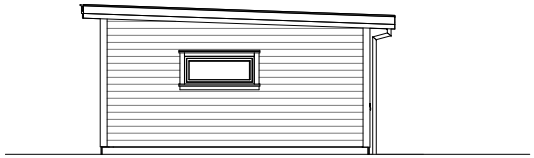

b. nr. 414.
Lekeplass
Hetland Boligbyggelag
b. nr. 778
Byggelinje
„Hilleråsvegen 7."
K.k. B=46,60
GRNR 1007
1" vannl.
9" kloakkl.
Magne Hauge
b. nr. 918
GRNR 1045
B=46,10
K.k.
N
GR.NR 738.
Reg.gt.
Ringåsvegen.
GR.NR 1054
b. nr. 872.
Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
27 OKT. 1970
Arkiv nr. 503.1
J. nr. 3468
Situasjonskart over
G. nr. 21 b. nr. 559.
Areal 10460 m²
Hetl. oppm. vesen
2.-11-63
Målestokk: 1:500
EKV = 0,5 m
Tegn. A.E.
Trac.
Ktr. P-20
Erstatning for:
Erstattet av:



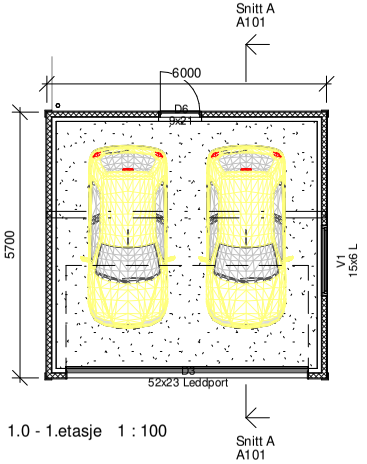
Perspektiv



Fasade mot øst 1 : 100



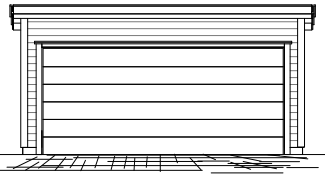
Fasade mot sør 1 : 100



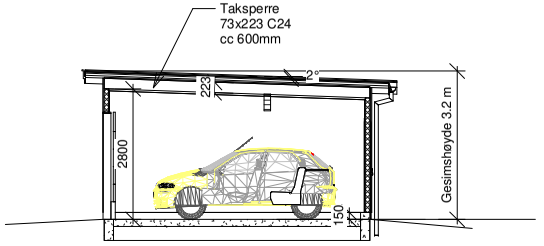
1.0 - 1.etasje 1 : 100



Fasade mot nord 1 : 100



Fasade mot vest 1 : 100



Snitt A 1 : 100

BYA	34.7 m² 34.7 m²
BRA Hovedetasje	31.7 m² 31.7 m²

Tiltakshaver: Thawng H.Thang Vai Ngam		Tegning: Garasje	Målestokk v/A3: 1 : 100
Byggeplass: Ringåsveien 6,4016 Stavanger	Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig brukes eller etterlignes jfr. lov om åndsverk av 1961.	Prosjekt: Garasje	Prosjekt nr.: Tegn. A101
Kommune: Stavanger Gnr/Bnr:21/559		Arkitekt: Van.Hlei	Dato: 05.05.20

Arkit AS

Holamoen 3,4460

ARKIT — ARKITEKT & INGENIØRTJENESTER

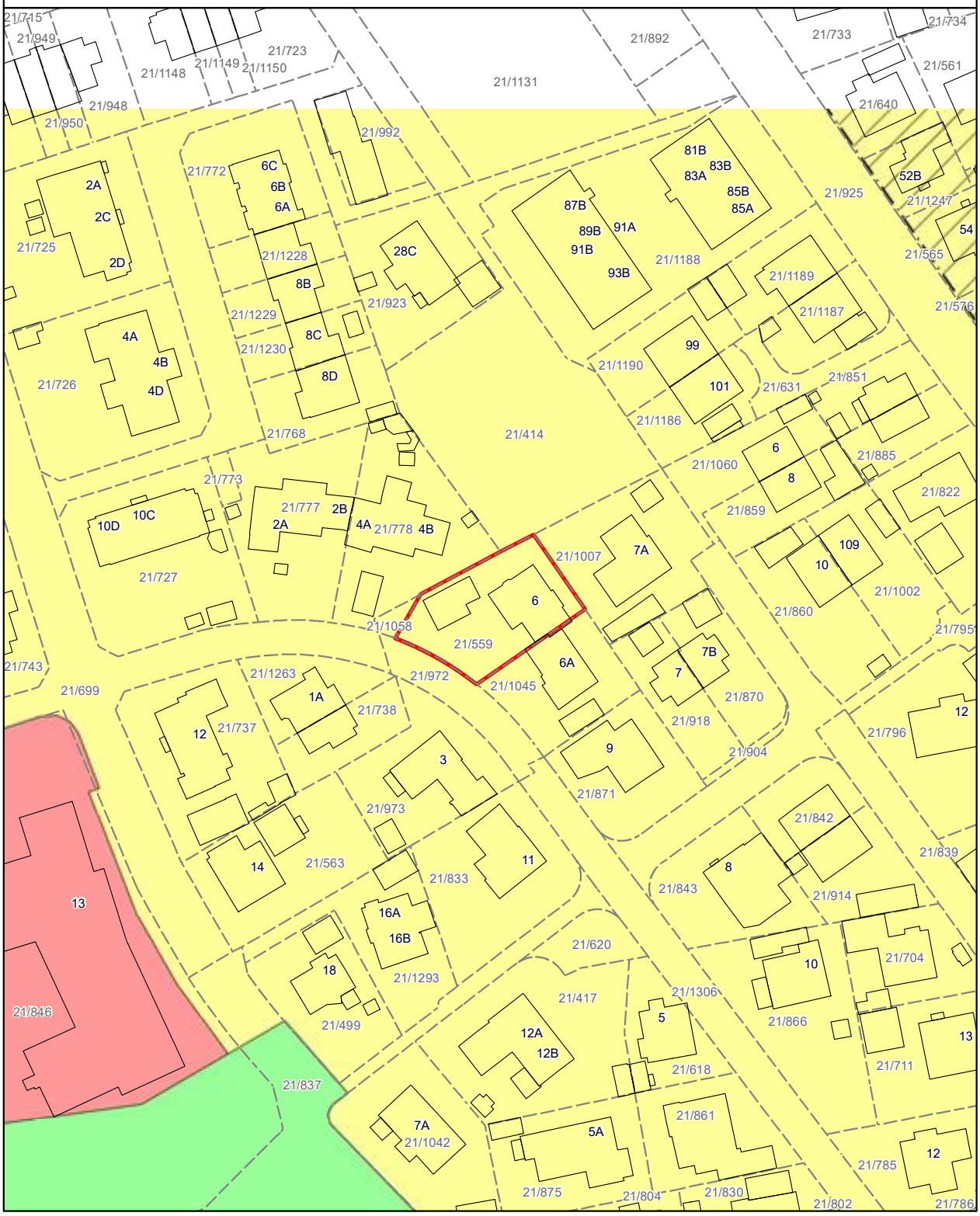
www.arkit.no post@arkit.no

Rev	Dato	Sign	Revisjon

Kommuneplan

Adresse: Ringåsveien 6, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 21/559/0/0
Dato: 2026-06-12
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune



Reguleringsplan under behandling

Adresse: Ringåsveien 6, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 21/559/0/0
Dato: 2026-06-12 Planident: 2731
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Ringåsveien 6, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 21/559/0/0
Dato: 2026-06-12 Planident: 2560
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 8.4.2019

Stavanger kommune

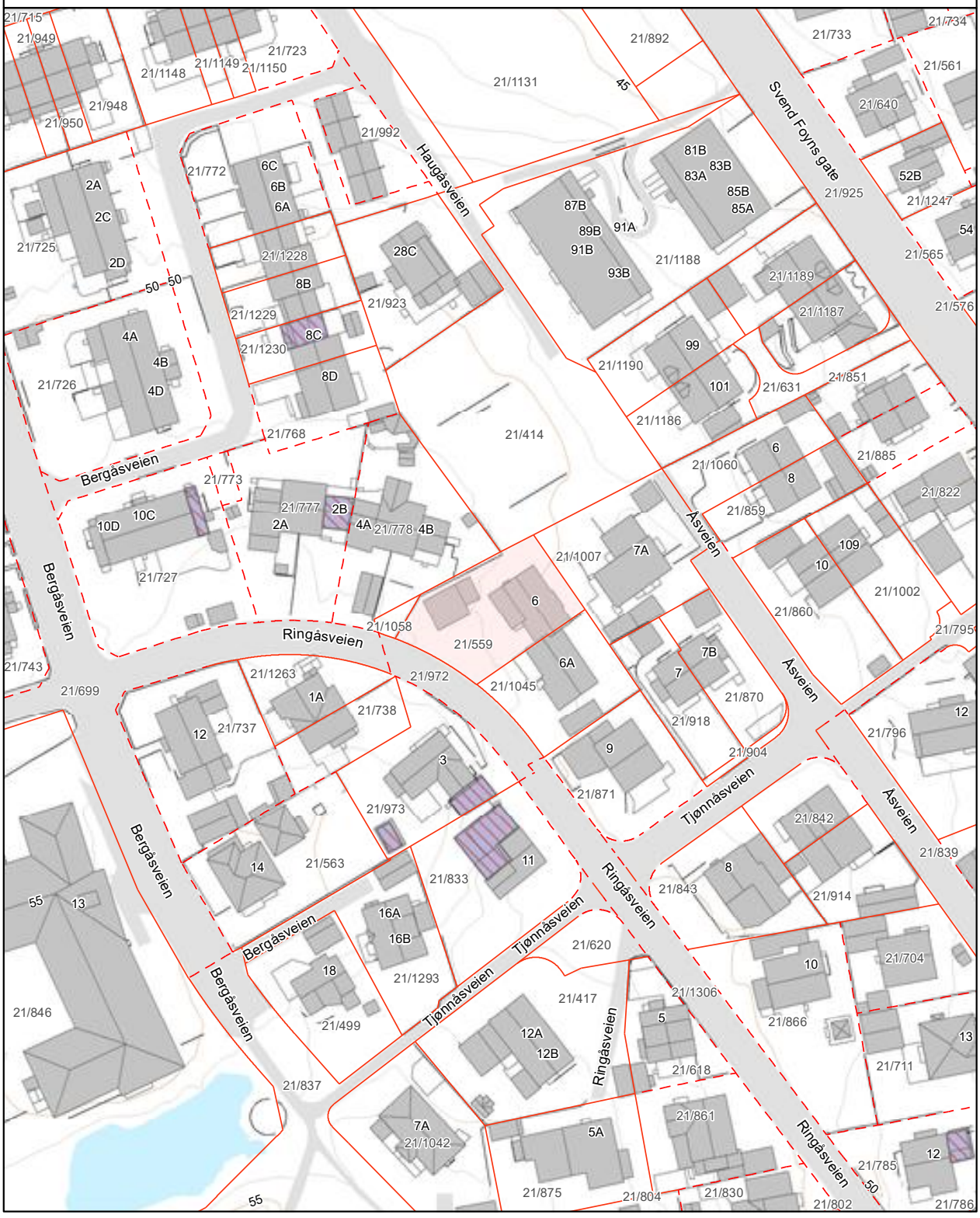
N



Grunnkart

Adresse: Ringåsveien 6, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 21/559/0/0
Dato: 2026-06-12
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Velkommen til

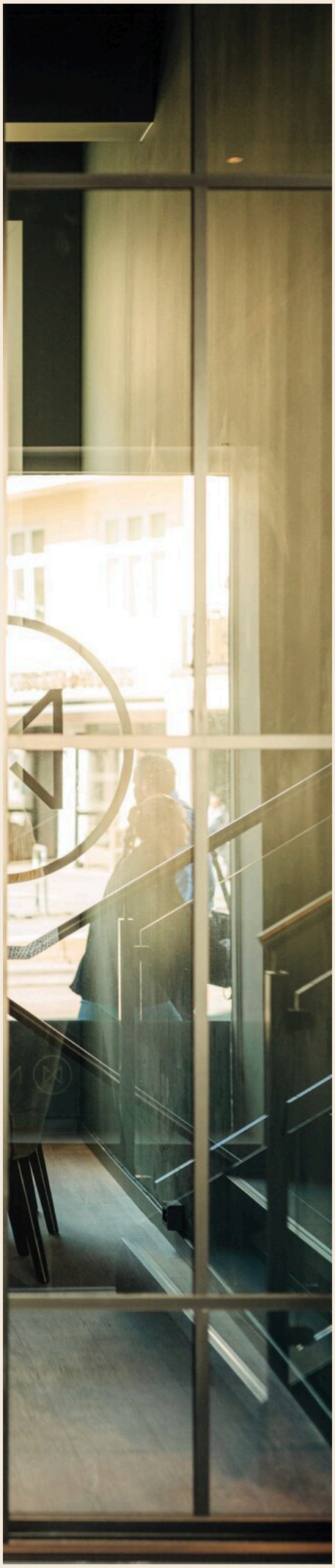
Nordvik Stavanger

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som ønsker erfaring, trygghet og et resultat som virkelig utmerker seg. Med over fem tiår samlet kompetanse tilbyr vi inngående lokalkunnskap om boligmarkedet i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal, og vet hva som skal til for å treffe de rette kjøperne.

Vi leverer presise og målrettede salgsprosesser for alle typer eiendom, enten det gjelder bolig, fritid, tomter, nybygg eller næring.
Gjennom moderne og effektive markedsføringsverktøy sørger vi for maksimal synlighet og sterk gjennomslagskraft i markedet.

Hos Nordvik Stavanger møter du et lag som kombinerer lang erfaring med digital innovasjon, og som følger deg tett gjennom hele prosessen; fra første vurdering til vellykket salg.

Velkommen til Nordvik Stavanger.

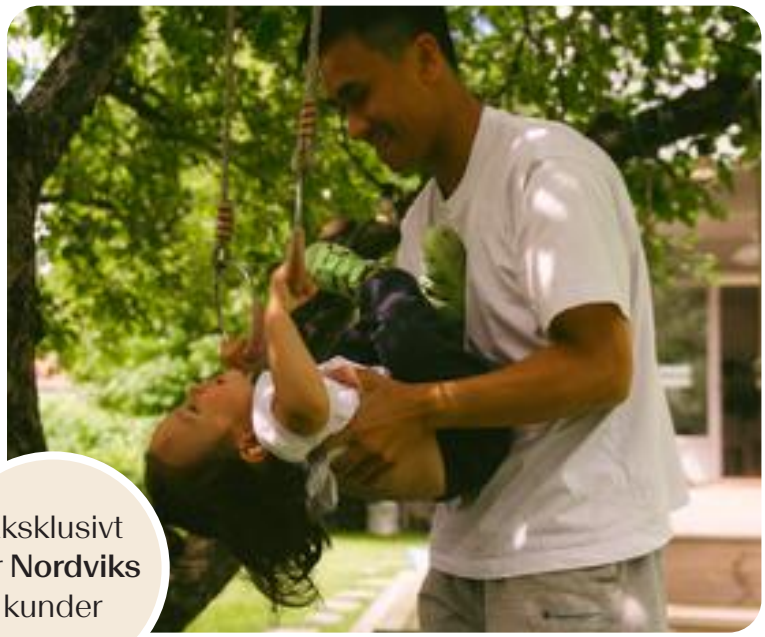


Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0196/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ringåsveien 6 4016 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 21, bnr 559 i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Carina Engum
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Stavanger
c.engum@nordvikbolig.no
412 81 209



Carl-Åge Herrem
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Stavanger
c.herrem@nordvikbolig.no
917 46 616

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: