NORDVIK

Grågåsveien 73

3 soverom | 186 kvm | Enebolig



Velkommen til

Grågåsveien 73

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
27	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
75	Kontaktinfo
78	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
81	Forbrukerinformasjon om budgivning
82	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.04.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik enebolig innerst i blindvei. Barnevennlig beliggenhet. Pent opparbeidet hage og gode solforhold. Garasje.

Prisantydning	**5 700 000,-**
Omkostninger	**143 880,-**
Totalpris	**5 843 880,-**
BRA-i	**186 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1979**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Innbydende og innholdsrik enebolig innerst i blindvei. Det er gjort en rekke oppgraderinger i senere år, hvor underetasje blant annet er innredet med stue, soverom, bad, vaskerom og boder. Kjøkkenet er fra 2017, og ellers er drenering tatt, samt begge bad og vaskerom pusset opp i senere år. Her har har man stort gårdsrom med plass til flere biler, uteplasser på flere sider av boligen, og pent opparbeidet hage med fantastiske solforhold. Fra boligens andre etasje har man også sjøutsikt.

- To bad og tre godkjente soverom
Innredet underetasje med egen inngang (ikke byggemeldt)
- Pent opparbeidet hage og flere uteplasser
- Gode sol- og utsiktsforhold
- Romslig garasje og plass til fire biler i gårdsrom
- Elbillader
- Få minutters gange til barnehage, nye skolen og flere dagligvarebutikker

Planløsning

BRA-I: 186 kvm
BRA: 218 kvm






BERGEN



































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0300/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Grågåsveien 73, 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41, bnr 1123 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selgere
Helen Lucy Sharpe
Russell Daniel James Edwards

Kjøpesum og omkostninger
5 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
142 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
143 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
163 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 843 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 863 580,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1979

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 186 kvm
BRA-e: 32 kvm
Totalt BRA: 218 kvm
TBA: 34 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 80 kvm. Stue, soverom, bad, gang, vaskerom, bod, kott.
Total BRA: 80 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Gang, toalettrom, kjøkken, stue.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 29 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod.
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 32 kvm. Garasje
Total BRA: 32 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er målt følgende gulvareal:
1. etasje: 68 m²
2. etasje: 61 m²
Underetasje: 80 m²
SUM GUA: 209 m²

Solforhold
Gode solforhold på hele eiendommen. Sol fra formiddag til ettermiddag i gårdsrom og sol fra lunsjtider/tidlig ettermiddag til solnedgang på terrasse og balkongen.

Innhold
Boligen har følgende planløsning:
1. etasje: Gang, toalettrom, kjøkken, stue.
2. etasje: Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod
Underetasje: Stue, soverom (ikke omsøkt), bad, gang,

vaskerom, bod, kott.

Det er også garasje på 32 kvm i oppkjørselen.

Standard
Man blir ønsket velkommen inn i en romslig entré med stor skyvedørsgarderobe. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko før en går videre inn i stuen. På gangen er det også gjestetoalett, samt trapp ned til underetasjen. Toalettrommet har vegghengt vask og frittstående toalett. Det er også stråleovn som varmer rommet.

Stuen er av god størrelse og byr på flere soner. Det er også store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys, og gir en god oversikt over hagen. Her har man god plass til både spisestue og sofagruppe. Det er også både peisovn og varmepumpe fra 2019, men peis har ikke vært i bruk i senere år da varmepumpen har vært mer enn tilstrekkelig.

Fra stuen er det også utgang til den romslige terrassen på 29 kvm. Her er det god oversikt over hele hagen, og plass til både sittemøbler, solstol og grill. Det er ikke montert gjerde langs kanten per dags dato, slik at ny eier kan bestemme stil og om det er ønskelig med trapp direkte til hagen. Det ble også montert ny membran på terrassen i 2024.

Kjøkkenet ligger innenfor stuen og er godt utnyttet. Det er fra 2017 og består av hvite fronter i høyglans, laminat benkeplate og integrert komfyr og koketopp. Kjøleskap og oppvaskmaskin er frittstående, og ellers er det ventilator med avtrekk ut av boligen, samt backsplash over benkeplaten for enklere rengjøring. Det er god oppbevaringsplass i skuffer, skap og på benkeplate, samt plass til frokostbord under vinduet.

Vel oppe i boligens 2. etasje har man tre soverom og bad. Hovedsoverommet er av god størrelse og har innebygd skap og utgang til overbygd balkong med gulvarealk på 8 kvm. Herfra kan man nyte solnedgangen og sjøutsikt, eller en kopp kaffe en rolig søndags morgen. Alle tre soverom er av god størrelse med plass til seng, skap og nattbord. De to minste soverommene har plassbygde bokser innerst i kneveggen, som fungerer ypperlig som nattbord eller grunnlag for utvidelse av sengen.

Badet i 2. etasje ble lettere pusset opp i 2024. Det er frittstående badekar og toalett, samt et stort baderomsmøblement med benkeplate og vask. Under møblementet er det praktisk oppbevaringsplass som skjuler alt man trenger lett tilgjengelig i hverdagen. Det består av belegg på gulv, malte plater på vegger og malt panel i tak, samt elektrisk vifte i taket.

Det er også et bad i underetasjen som ble pusset opp i 2025. Her er det installert baderomsplater på veggene, flis på gulvet og moderne innredning. Det ble installert et vegghengt møblement med servant, frittstående toalett og et dusjhjørne med glassvegg. Også her er det elektrisk vifte, samt veggventil.

Vaskerommet i underetasjen ble pusset opp i 2024 og har flislagt gulv med varmekabler, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt bereder på 300L. Også her er det elektrisk vifte i veggen og veggventil. Vaskerommet er ypperlig utnyttet med benkeplate for bretting og sortering av tøy, hyllesystem for vaskemidler, og vegghengt tørkestativ for optimal plassutnyttelse. En barnefamilies drøm.

Underetasjen er innredet i senere år (ikke byggemeldt), og består i dag av stue, soverom, bad, vaskerom og boder. Takhøyde varierer mellom 217-243 cm, og det er laminat på gulv i oppholdsrom, og veggplater og panel på veggene. Det er montert veggventiler i flere rom, og en rekke vinduer er skiftet ut. Stuen byr på peisovn og god plass til både sittegruppe og spisebord om ønskelig. Arealet er ypperlig som enten lekeareal, ungdomsavdeling, til overnattingsgjester, eller et godt utgangspunkt om en ønsker å gjøre om til utleiedel i underetasjen.

Parkering
Parkering til flere biler i gårdsrom og i garasje. Det er montert elbillader på husveggen.

Modernisering og påkostninger
- Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, men med flere oppgraderinger i perioden 2024-2026
- Underetasje er pusset opp og innredet i 2024-2026. Soverommet er bygget opp fra grunnen.
- Terrassegulv lagt i 2026
- Bad i underetasje oppusset i 2025
- Flere overflater er malt, og det er installert enkelte panelovner i 2024-2025. Nytt håndtak og lås på ytterdør i 2025.
- Vaskerom fullstendig oppusset i 2024, inklusive sluk, røropplegg og bereder.
- Bad i 2. etasje lettere oppusset i 2024
- Drenering og membran på terrassen fra 2024. Installert nytt gjerne i oppkjørsel i 2024, dette, samt grunnmur ble malt i 2025.
- Mur og trapp på oppsiden av boligen ble installert i 2025. Plen ble lagt på ny samme år.
- Blomsterbed opparbeidet i 2024. Hagen består i dag av både epletre, plommetre, ripsbusk og diverse buskvekster
- Elbillader installert i 2024
- 3 vinduer i 2. etasje fra 2024, 2 vinduer av PVC i underetasjen fra 2025
- Varmtvannsbereder på 300L fra 2024
- Balkongdør i 2. etasje fra 2019
- Varmepumpe fra 2019
- Kjøkken fra 2017

Megler besitter fullstendig oversikt som kan sees på forespørsel.

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:
Three Rooms: Second-floor bathroom, Basement Shower room, Basement Wetroom (Utility room).
Second-floor bathroom:
- March 2024: New extractor fan, ceiling light, task light, radiator, switches and window installed (professional, RAD Bygg AS).
- April 2024: Walls and ceiling painted (DIY).
- April 2024: Wooden/MDF bathtub surround constructed and painted (DIY).
- April 2024: New vinyl flooring installed (DIY).
Basement Shower Room:
- April 2025: Professional work—new light, electrical outlet, switches, extractor fan, air vent, new shower piping, new underfloor heating controls (Rad Bygg AS).
- May 2025: Full renovation including sloped concrete floor, self-levelling compound, waterproof membrane, floor tiling, new drain hardware, baderomspanel walls, shower, shower screen, new vanity, sink, mixer tap, cabinet & task light, exterior wall reinsulated and rebuilt (DIY).
Basement Wetroom (Utility Room):
- April 2024: Professional: full renovation incl. membrane, plumbing, new drain, boiler, floor tiling, wall framing, insulation, baderomspanel, ceiling insulation, ceiling panels, electrics, thermostat controlled underfloor heating, air vent, extractor fan, lighting, switches, plug outlets; approved wetroom (Rad Bygg AS).
- May 2024: Window frame and door painted (DIY).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Basement Wetroom (Utility Room): RAD BYGG AS - Full professional renovation, including wetroom membrane. Approved as a wetroom. Completed May 2024.
Basement Shower Room: DIY - Entire floor and approx 30cm up from base of walls wetroom membrane applied. Membrane extends up two corners of shower cubicle area. May 2025.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Basement wetroom (utility room): Complete renovation by professional (Rad Bygg AS) in May 2024. Documentation via photographs and invoice shared with estate agent. Basement shower room: Complete renovation, primarily DIY, work completed in August 2025. Documentation via photographs and invoice shared with estate agent.

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: Facade: Rad Bygg AS, small part of house facade replaced during renovation of terrace (Nov-Dec 2024) Fireplace in main living room: DIY, painted the brick surrounding the woodburner, August 2025. Terrace: Rad Bygg AS, remodelled (insulation, drainage slope, waterproof membrane, gutter), Nov-Dec 2024.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Velholdt AS: New drainage installed on south, west & north sides; garden level lowered. October 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Elbolig Kontroll (Svithun Elektro). Feb 2024.
- Electric Car Charger Installation (Svithun Elektro) Mar 2024
- New electrics whole system in basement utility/vaskerom. (Rad Bygg AS) May 2024
- Created new circuit, with outlets and lights in basement room under terrace. (RAD Bygg AS) Feb 2024
- One new light fixture installed in basement hallway. New plug outlet fitted in basement hallway. 4 x new light fixtures installed in basement living area (DIY).
- Basement bathroom ceiling light, electrical extractor fan, electrical outlet, underfloor heating control unit and switch installed. (RAD Bygg AS) April 2025. Note: unable to locate compliance statement in Boligmappa.no.
- Basement bathroom: installed task light above vanity (DIY).
- 1st floor hallway: light switches replaced (DIY).
- Living room and dining area: two new light fixtures replaced (DIY).
- 2nd floor landing: new light fixture fitted. (Svithun Elektro) August 2024
- 2nd floor bathroom: new electrical extractor fan, ceiling light, task light, plug outlet, and switches. (RAD Bygg AS) March 2024. Note: unable to locate compliance statement in Boligmappa.no
- Master bedroom: ceiling light fixture replaced, plug outlets changed, switches changed (DIY. Plug outlets checked by Svithun Elektro) August 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? February 2024 (by Svithun Elektro): "El kontroll bolig" - Carried out a full electrical check of the property and provided a report.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: February 2024: Svithun Elektro completed the installation of the car charger.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i

din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Professional work by RAD Bygg AS: Utility room/vaskerom renovation: new sink and tap, new hot water tank installed, new pipe work was fitted, a new 'wet room' floor drain was also fitted, including replacing pipework in the ground. A new exterior water tap was installed externally on the house. Completed April 2024. Basement shower room renovation: some new pipe work to allow for change in shower outlet position. Completed April 2025. DIY work: Basement shower room: Installed shower, installed tap and sink, reinstalled toilet. Installed new "slukmansjett" as part of membrane, new plastic connector and drain cover. Completed August 2025.

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. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: We believe the previous owners created a terrace and a room under it. We are unsure when this was carried out.

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: Here is a comprehensive overview: Renovations & Improvements (Chronological, Date First Format)
Exterior:
- February 2024: Electric car charger installed (Svithun Elektro).
- April 2024: New plant bed along southern border; planted Katya apple tree, shrubs & spring bulbs (DIY).
- August 2024: New fence constructed and painted at front of property (DIY).
- September 2024: Basement hallway painted; new light fixture and electrical outlet; new curtain rail; new door handle & lock on exterior door (DIY).
- September 2024: New flooring laid in basement hallway (DIY).
- August 2024: Self levelling compound added in basement hallway to raise floor level (DIY).
- September 2024: Electrician fitted a new light on landing (Svithun Elektro).
- October 2024: New drainage installed on south, west & north sides; garden level lowered (Velholdt AS).
- November 2024: Two new basement windows installed (RAD Bygg AS).
- November–December 2024: Terrace remodelled (insulation, drainage slope, waterproof membrane, gutter, replaced some facade) (RAD Bygg AS).
- April 2025: New lawn laid.
- July 2025: Lower plastered house level painted grey for uniformity (DIY).
- September 2025: Fence on border with neighbouring property painted (DIY).
- November 2025: New retaining wall and steps between garden and driveway (Christopher Dodds - Landscape Design and Management).
- March 2026: New terrace flooring installed (DIY).
- March 2026: Balcony painted (DIY).
Hallway:
- March 2024: Walls painted (DIY).
- March 2024: Wall radiator mounted (DIY).
- August 2025: Front door painted; new handle & lock (DIY).
- August 2025: Light switch replaced (DIY).
Downstairs Toilet
- February 2025: Painted (DIY).
Living Area (Dining & Sofa Area):
- March 2024: Two new ceiling lights installed (DIY).
- November 2024: Decorative paint and spillepanel added (DIY).
- June 2025: Brick painted (DIY).
- No date specified): New modern curtain rails installed (DIY).
Kitchen:
- April 2024: New wall mounted radiator installed. (DIY)
- June 2024: Refrigerator replaced.
Staircase:
- September 2025: Window frame and handrails painted (DIY).
Landing:
- 2025: Electrician installed new light (Svithun Elektro).
Landing Cupboard
- February 2026: Renovated walls and floor due to historic leak damage (DIY; cause previously resolved).
Bathroom:
- March 2024: New extractor fan, ceiling light, task light, radiator, switches and window installed (RAD Bygg AS).
- April 2024: Walls and ceiling painted (DIY).
- April 2024: Wooden/MDF bathtub surround constructed and painted (DIY).
- April 2024: New flooring installed (DIY).
Bedroom 1 (Largest):
- April 2024: New window installed (RAD Bygg AS).
- April 2024: Plug outlets and switches changed (DIY checked by professional at Svithun Elektro).
- April 2024: Walls, ceiling and wardrobes painted (DIY).
- April 2024: New light fixture installed (DIY).
Bedroom 2 (Children's):
- February 2024: Wardrobes painted; bookshelves installed; carpet removed from storage box and repainted (DIY).
Bedroom 3 (Spare/Baby):
- 2025: Window replaced (RAD Bygg AS).
- March 2026: Walls painted (DIY).
Basement Staircase:
- September 2025: Walls and ceiling painted (DIY).
- September 2025: Wood wall and new light installed (DIY).
- October 2025: Laminate flooring installed. (DIY)
- October 2025: Handrails painted. (DIY)
Basement Main Living Area:
- August 2025: Walls, ceiling and woodwork (including window frames) painted (DIY).
- September 2025: New flooring throughout, including PE vapour barrier. (DIY)
- October 2025: Four new lights installed (DIY).
- October 2025: New curtain rail installed (DIY).

Basement Bedroom
- December 2025: Electrics added—8 plug outlets, 2 ceiling lights, switches (RAD Bygg AS).
- December 2024: Two air vents installed (RAD Bygg AS).
- November 2024: Industrial dehumidifier used for 2 months after exterior remedial work (RAD Bygg AS).
- October 2025 – January 2026: o Floor: Self levelling compound; vapour barrier; 50 mm EPS insulation; OSB panels; underlay; laminate; lists; step constructed into room
(DIY). o Walls: 50 mm EPS insulation; wooden frame (2x2); smartpanel; lists (DIY). o Ceiling: 150 mm Prof 34 Glava insulation; ceiling battens; ceiling takkpanel installed.
- February 2026: Two wall mounted radiators installed (DIY).
Basement Shower Room
- April 2025: Professional works—new light, outlet, switches, extractor fan, air vent, new shower piping, new underfloor heating controls (RAD Bygg AS).
- May 2025: Full renovation including sloped concrete floor, levelling compound, waterproof membrane, tiling, new drain hardware, baderomspanel walls, shower screen & fixture, new vanity, cabinet & task light; rear wall reinsulated and rebuilt. (DIY)
Basement Utility Room:
- April 2024: Full renovation incl. membrane, plumbing, drain, boiler, tiling, walls, ceiling, electrics, thermostat controlled UFH, air vent, extractor fan, lighting, switches, plug outlets; approved wetroom (RAD Bygg AS).
- May 2024: Window frame and door painted (DIY).
Basement Hallway:
- August–September 2024: Self levelling compound, new flooring, painting, new light fixture, new curtain rail, new exterior door handle & lock (DIY).
Basement Hallway Storage Cupboard:
- April 2025: Ventilation vent installed (RAD Bygg AS).
- January 2026: New back wall built with baderomspanel & insulation (DIY).
- January 2026: New flooring laid.
Other Maintenance:
- February 2024: Full electrical safety check (Svithun Elektro).
- March 2024: Heat pump servicing (Norsk Klimasenter).
- December 2025: Heat pump fix (Norsk Klimasenter).

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 15th October 2024 - 19th January 2025. Report available.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: When we moved into the house (February 2024) the basement shower room and basement utility both had evidence of damp, mould, & water damage. In the course of our ownership, we have addressed the issues in both rooms by completely renovating them, see details in answers to previous questions.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: We believe that previous owners had an issue with water ingress, stemming from the chimney. They had the cause resolved (a new chimney installed), but did not fix all internally affected areas. We have since addressed that and renovated the 2nd floor landing storage cupboard. In the basement crawl space cupboard there remains some historic signs of water damage, but this has not changed or worsened in our time in the property and there has been no further signs of damage elsewhere - indicating the fix the previous owners did, worked.

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).
Ja. Beskriv: Upon taking over the property, the "basement bedroom" (under the terrace) was very moist and had water ingress. Through our ownership, we have addressed this issue by: - replacing the exterior underground drainage system - lowering the garden level - installing new basement windows - extensive industrial dehumidification of the room - installed 2x new air vents - renovating the exterior terrace including insulation, membrane and drainage slope - renovating the interior Since doing this work, there have been no further problems. As mentioned in a previous answer, there were signs of damp and water/rot damage in the utility/vaskerom and in the basement shower room. Both rooms have been totally renovated, with suitable extraction & air vents fitted. Since renovations there have been no further problems. In basement hallway storage cupboard,
there is a faint smell, possibly caused by historical moisture. Air vent fitted to provide airflow. Cupboard has been used with no issues. No further investigation conducted. Additionally, as mentioned above, in one crawl space cupboard in the basement, there is some historic water/damp damage from where a historic issue with the chimney had allowed water ingress. No deterioration in this issue since we've lived in the house.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: No known issues with the roof. When we took ownership of the property, the terrace leaked water in to the room below due to poor/incorrect flooring choice and lack of membrane. As mentioned in previous answer, we have addressed this. The terrace no longer leaks water in to the room below. Some of the facade has been affected by leaking/older drain pipes. This has resulted in a few areas where the facade woodwork has rotted slightly. Kitchen windows and the only window on the 2nd floor that we have not replaced are both sometimes stiff, dependent on the weather. The garage allows for water ingress through the roof in wet weather.

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

anlegget?
Ja. Beskriv: In early 2026, we experienced some instances of the electricity short-circuiting when we plugged the car in to charge. As a result, we were advised by Rad Bygg AS to replace the main circuit breaker (no.19) as it was suspected to be overheating and tripping unnecessarily. Since then (Feb 2026), we have not experienced any further problems.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Not aware of anything of this nature.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Beskriv: Basement bathroom extractor fan works intermittently. Work to resolve the issue is ongoing by the professionals who fitted it (Rad Bygg AS).

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? Sales prospectus from 2024, when we purchased the property.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja. Beskriv: As disclosed earlier, the new 'basement bedroom' was (we believe) an extended space created (but not finished) by the previous owners. We have since carried out remedial work, including ensure windows meet requirements as escape routes and suitable ventilation and light, but there is no formal permission given for this part of the house.

26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei. Eventuell kommentar: See answer to missing permit in Q24

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:

Enebolig oppført i 1979 i Stavanger kommune. Bygget er oppført med grunnmur av leca. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre. Etasjeskiller i tre. Takformen er saltak i trekonstruksjon. Boligen har 1 kjøkken, 2 stuer, 3 våtrom, 4 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.

Garasjen er fra 1983. Det er en støpt plate på grunnen, av betong. Her er det noe saltutslag. Ytterveggene er bygget opp av reisverk, tegl og betongblokker. Utvendig fasade er pusset, har liggende kledning samt malt tegl. Det er registrert riss/sprekker her. Taket er bygget opp av sperr. Utvendig er det aluminium og plastplater som taktekking. Disse drypper enkelte steder. Noen sperr har skader/fukt, og det kan ikke utelukkes utskifting av flere av disse. Det er en automatisk aluminiumsport i front, av nyere dato. Det er også en sidedør og vinduer. Disse har utvendig slitasje. Garasjen har innlagt strøm. Det er ventilering via veggventiler.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendig > Nedløp og beslag: 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. Det er avvik: Det drypper fra flere skjøter rundt boligen.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er registrert stedvis slitasje og råte i kledningen.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er avvik: Rørgjennomføringene i taket er ikke tettet iht. dagens krav.
- Utvendig > Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er avvik: Det er utvendig slitasje i vinduene, samt slitasje i pakningene til glassene.
- Utvendig > Dører - 1: Det mangler beslag under døren.
- Utvendig > Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er avvik: Døren til underetasjen har mangelfull utvendig tetting. Det er slitasje i pakningene til glassene.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er avvik: Det er råte/skade i enkelte stolper til rekkverket, samt slitt kledning i rekkverket.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av

forventet brukstid er passert på pipe. Det er også sprekker i glasset i peisen i underetasjen.
- Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dørene anbefales justert noe slik at de ikke tar i karm. 3 dører i 1. etasje tar i karm.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er noe knapp ventilering i boligen, opp mot dagens krav.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det er synlig isolasjon utvendig. Det mangler klemlist på grunnmursplasten.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Deler av grunnmuren er ikke pusset.
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Baderomsplatene er utført med feil utførelse, slik at det mangler metallist nederst på platene. Dette medfører at platene vil trekke til seg fukt over tid. Det er registrert økte fuktnivåer nederst i baderomsplatene i dusjen.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er avvik: Det er noe sprang i flis. Det er noe lite fall på gulvet iht. krav fra 2024. Det skulle ha vært 1:100-fall på gulvet utenfor dusjsonen, eller 1,5 cm oppbrett ved døren. Det skulle også ha vært 0,8 cm fall, minst, 80 cm rundt sluket. Det er bom i 1 flis foran toalettet.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Se punkt om baderomsplater.
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling - 1: Baderomsplatene er feil montert, slik at de mangler metallist nederst. Ved vannsøl, lekkasje eller lignende vil platene trekke til seg fukt.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Vinduer - 2: Vinduene har råteskader. Dette punktet gjelder: vindu ved peisen i underetasjen, 2 store stuevinduer, 3 vinduer på stuen i underetasjen, soveromsvindu 2. etasje, vindu på gangen fra 1987. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.
- Innvendig > Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er avvik: Det er tatt hull fra stuen og ut mot terreng, som har "gammel" vegg. Her er det registrert 22-23 vekt%. Det er ved forrige boligsalg (2023) registrert 25 vekt% i samme hull. Det er også registrert forhudningspapp samt dampsperre ut mot terreng. Det er tatt hull på soverommet, som er bygget opp i 2025 etter renovering. Her er det registrert 17-18 vekt%. Det er også registrert isopor her, bak platene. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.
- Tomteforhold > Terrengforhold: 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 inn mot boligen, spesielt ved lysgravområdet. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert følgende avvik: Våtrommet har passert forventet levealder. Det er ikke membran på veggene. Gulvbelegget har gliper/hull, slik at badet ikke er tett. Det er ujevnt fall på gulvet. Deler av gulvet har samme høyde som sluket. Det mangler membranoppbrett ved døren. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er påvist avvik innen helse, miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkon geller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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 utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis
- Strøm
- Varmepumpe

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca. 800 kWh månedlig sommerstid og 2000 kWh vinterstid. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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 18 504,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann, avløp, feiing og tilsyn. Eiendomsskatt vil komme i tillegg, og var ikke inkludert på fakturaspesifikasjonen fra Stavanger kommune datert 23.02.2026.

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring
- Innbo- og løsøreforsikring
- TV via Telenor/T-We, ca kr. 850,- per mnd
- Internett via Telenor, ca kr. 950,- per mnd
- Strøm
- Eventuell alarm

Listen er ikke uttømmende.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 911 224,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 644 895,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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
Fremtind
Polisenr: 31854850

TV/Internett/Bredbånd
Trådløst internett og TV via Telenor / T-We. Eiendommen er ikke tilknyttet fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 527 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med innkjørsel, parkeringsplasser, garasje, uteområder og hage/gressplen.

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

Radonmåling
Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Det ble utført radonmåling den 10.02.2025. Målingen viser høyeste registrerte måling på 172 becquerel per kubikkmeter. Målingen ble gjort i soveorm i underetasje før innredning. Det ble også målt 111 becquerel per kubikkmeter i kjellerstue. Dette er over tiltaksgrensen på 100 becquerel, og Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at tiltak alltid iverksettes ved slik verdi. Øvrige mål er i underkant av 100.

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I

tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Enebolig med barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligområde med kort gangavstand til både skole, barnehage og dagligvarebutikk. En kort kjøretur unna finner man også Amfi Madla, Universitetet i Stavanger, sykehuset og sentrum med alle fasiliteter og servicetilbud. Nærmeste dagligvarebutikker Rema 1000 Kvernevik, Coop Extra Kvernevik og Kiwi Sunde som alle ligger under 10 minutters gangavstand fra boligen.

Nærområdet byr på vakre naturopplevelser og rikelige muligheter for friluftsliv. Her kan du starte dagen med en fredelig spasertur langs de stemningsfulle turstiene ved sjøen og monumentet Brutt Lenke, eller tilbringe solrike sommerdager på den innbydende badestranden like i nærheten. Området har et omfattende nettverk av turveier, og kjente turmål som Viste, Sverd i Fjell, Hafrsfjord og Hålandsvannet ligger alle innen kort rekkevidde. Det er dermed også gode muligheter for svømming, fiske, kajakkpadling, sykling, volleyball og løping i umiddelbar nærhet, så vel som en rekke lekeplasser for de minste i familien.

Særlig Hålandsvannet er et yndet utfluktssted, kjent for sitt idylliske landskap og rolige atmosfære. Rundt vannet slynger det seg en tilrettelagt tursti som passer like godt for gåturer som for jogging og sykling. Her kan du nyte naturskjønne omgivelser året rundt enten du vil være aktiv eller bare ta inn den vakre utsikten og stillheten.

Bebyggelse
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Gode kollektivmuligheter med ca. 5 minutters gange til nærmeste bussholdeplass.

Skoler og barnehager
Nye Kvernevik skole er under bygging kun få minutters gange fra boligen. Det er også kort vei til flere barnehager og fritidsaktiviteter i nærområdet.
Kontakt skolekontoret for mer info.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger tegninger av boligen datert 16.10.1978 og av utvidelse datert 02.09.1987. Disse samsvarer med dagens løsning foruten følgende avvik:

Underetasje: Det er satt inn ytterdør på gang som var tidligere redskapsbod. Deler av hobbyrom er omgjort til bad. Ellers er rom merket "Klær" og "Mat" omgjort til stueareal. Dette er omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadsplikte tiltak.
1. etasje: Dør mellom gang og stue er flyttet. Kjøkken er utvidet. Dette er ikke søknadsplikte tiltak.

Det foreligger tegninger av garasjen datert 13.06.1980. Tegningene avviker fra dagens løsning, da garasjen i dag er mer firkantet/rektangulær enn på tegningene, og at høyre garasjeport i dag er stengt igjen med mur og fasade.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 23.11.1979. Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:
1. Attest fra byingeniøren.
2. Terreng må planeres med fall fra huset.
3. Noe utvendig kledning.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjenning av tilbygg fasadeendring datert 28.09.1987.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private. Adkomst via offentlig vei via privat vei over eiendom med gnr/bnr: 41/41 og 41/88. Det hviler solidarisk vedlikeholdsansvar for vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål ihht. reguleringsplan.

Kommuneplanens arealdel 2023-2040, ID KP 2023-2040
Delarealer: 527 kvm - B14, Boligbebyggelse

Reguleringsplaner:
Kvernevik, ID 480
Delarealer:
42 kvm - 320, Gang/sykkelvei
486 kvm - 110, Boliger

Komplett liste med planinformasjon og planer i nærheten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på 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
Det er ikke tinglyst heftelser på eiendommen.

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. Det er ønskelig med overtagelse i månedsskiftet juli/august.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 400,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 200,-

Samlet skal selger betale kr. 152 000,- 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 3. april 2026

Megler
Thea Edland, Eiendomsmegler
Tlf. 90585010

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.

Grågåsveien 73

Nabolaget Kvernevik - vurdert av 139 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Kvernevik skole (1-7 kl.) 423 elever, 20 klasser	**4 min** 0.2 km
Sunde skole (1-7 kl.) 407 elever, 23 klasser	**16 min** 1.2 km
Smiodden skole (8-10 kl.) 245 elever, 20 klasser	**7 min** 0.5 km
The International School of St... 255 elever	**10 min** 4.7 km
Randaberg videregående skole 850 elever	**11 min** 6.6 km

Offentlig transport

Kvernevik ring Linje 3, X76, N84	**6 min** 0.5 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**16 min** 11.6 km
Stavanger Sola	**19 min**

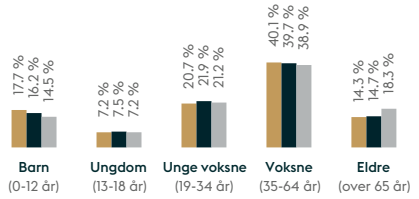
Barnehager

Mjughaugskogen barnehage (1-5 ... 62 barn	**9 min** 0.5 km
Sundelia barnehage (1-5 år) 126 barn	**9 min** 0.7 km
Kvernevik barnehage (1-5 år) 31 barn	**10 min** 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Kvernevik	**8 min**
Kiwi Sunde	**11 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvernevik	1 993	825
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Mjughaug balløkke	6 min
Kvernevik idrettspark	7 min
Tananger treningssenter	9 min
Impulz Tananger	9 min

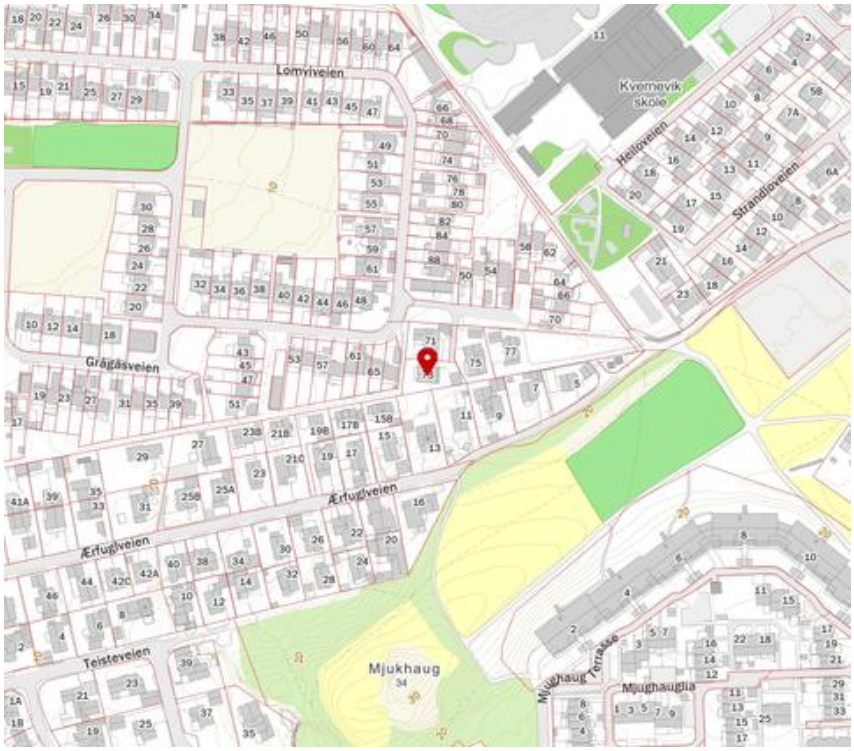
«Fredelig, veletablert i flotte omgivelser ved havet.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100



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

Enebolig

Grågåsveien 73, 4048 HAFRSFJORD

STAVANGER kommune

gnr. 41, bnr. 1123

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 02.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2883 **Eiendomsverdi ref nr:** XS6044

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

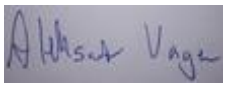
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

Enebolig oppført i 1979 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av leca.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak i trekonstruksjon.
Boligen har 1 kjøkken, 2 stuer, 3 våtrom, 4 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, parkeringsplasser, garasje, uteområder og hage/gressplen.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis, strøm og varmepumpe.

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

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

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

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

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående kledning, med over- og underliggere, samt liggende kledning med enkelfals.

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av sperr fra byggeår.
Taket er isolert ned mot boligen.
Skråtaket er gjenbygget, uten dokumentasjon.

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 1978.
Vinduene i underetasjen har 2-lags glass.

Det er 3 vinuduer i 2. etasje, fra 2023.
Det er 2 vinduer av PVC i underetasjen, fra 2024.

Boligen har ytterdører av tre.
Hoveddøren og døren til underetasjen har 2-lags glass, terrassedøren har 3-lags glass.
Dørene er fra 1979.
Det er en balkongdør i 2. etasje.
Døren har 2-lags glass og er fra 2019.

Det er en balkong utenfor soverommene i 2. etasje, på 5m2, men med 8m2 gulvareal.
Balkongen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 83 cm.

Det er en terrasse utenfor stuen i 1. etasje, på 29m2.
Terrassen er plasset over soverommet i underetasjen.
Det er etablert ny membran i 2024, ned mot boligen.

Det er en utvendig betongtrapp ned til underetasjen.

Det er også en utvendig tretrapp på siden av boligen.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje har laminat på gulvet. På veggene er det veggplater med tapet. I taket er det malt takess.

2. etasje har laminat på gulvene. På veggene er det veggplater med tapet, samt panel. I taket er det panel.

Flere av overflatene er malt siden 2023.

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
Underetasjen har støpt plate på grunnen.

Boligen har en pipe av tegl, med lecaforing.
Det er en vedovn i stuen i 1. etasje, samt på stuen i underetasjen.
Sotluken er plassert i underetasjen.
Det er montert et heldekkende pipebeslag, av nyere dato.

Hele kjelleren er delvis under terreng.
Eier har pusset opp kjelleren. Soverommet har blitt renovert.
Det er laminat på gulvet, veggplater med og uten tapet samt panel.
I taket er det malt panel og takess.
Takhøyden er på 217-243 cm.
Etasjen er ventilert via veggventiler.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper.

Innvendig har boligen malte, profilerte dører.
Underetasjen har slette dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje:
Badet er fra byggeår, men er oppgradert noe i 2023.
Det er belegg på gulvet. På veggene er det malte plater. I taket er det malt panel.
Rommet har et frittstående badekar, frittstående toalett og et baderomsmøbel med benkeplate og vask.
Det er en elektrisk vifte i taket samt en luftespalte over døren.

Bad underetasje:
Badet har baderomsplater på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet, samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjhjørne med glassvegg.

Beskrivelse av eiendommen

Badet har en elektrisk vifte i taket samt en veggventil

Vaskerom underetasje:

Vaskerommet har baderomsplater på veggene og malt gips i taket.
Vaskerommet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er innredning med skap, utslagsvask og benkeplate, opplegg til vaskemaskin samt varmtvannsbereder.
Vaskerommet har en elektrisk vifte i veggen, veggventil samt luftespalte i døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra ca. 2017, og er fra IKEA.
Det er hvite, slette høyglansfronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er laminat på gulvet, malte plater på veggene og takess i taket.
Det er flis som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

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

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er fra byggeår, men er oppgradert i ettertid.
Det er parkett på gulvet.
Det er veggplater med tapet. I taket er det malt panel.
Rommet har en vegghengt vask og et frittstående toalett.
Det er en ventil i taket.
Rommet er oppvarmet via stråleovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår, med stedvise oppgraderinger.
Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i underetasjen.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår, med stedvise oppgraderinger.

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Det er en varmepumpe på stuen i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2019, og har fått service i senere tid.

Boligen har en varmtvannsbereder på 300 liter.
Berederen er fra 2023, og er plassert på vaskerommet i underetasjen.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, men med flere oppgraderinger i perioden 2023-2026.
Det er automatsikringer, jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i underetasjen.

Eier har fremvist en kontrollrapport fra Svithun Elektro fra 2024.
Eier har fremvist dokumentasjon på utført arbeid fra 2024-2026.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenering fra 2024.
Det er synlig grunnmursplast utvendig. Det er også drenerende masser, drensrør og isolasjon.

Boligen har en grunnmur av leca, fra byggeår.
Grunnmuren er pusset.

Det er en støttemur ved inngangspartiet/kjellertrappen.

Det er flatt terreng rundt boligen, samt noe fall inn mot boligen.

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

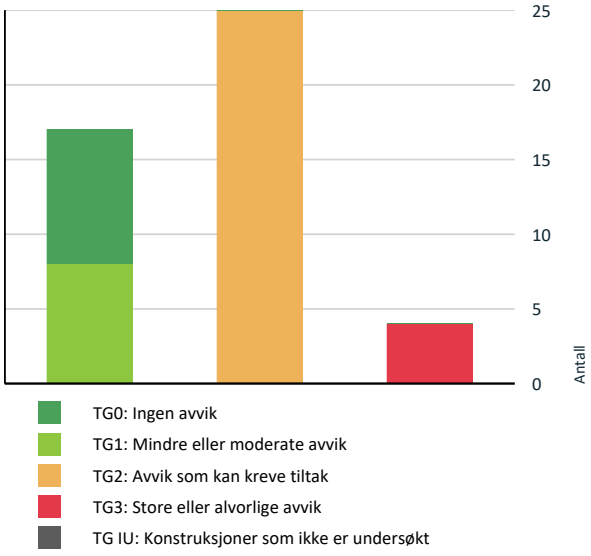
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Underetasje: Stuen er tegnet inn som hobbyrom, klesbod og matbod. Gangen er tegnet inn som redskapsbod. Den utvendige trappen er flyttet. Soverommet er ikke tegnet inn.
Endringene er søknadspliktige.

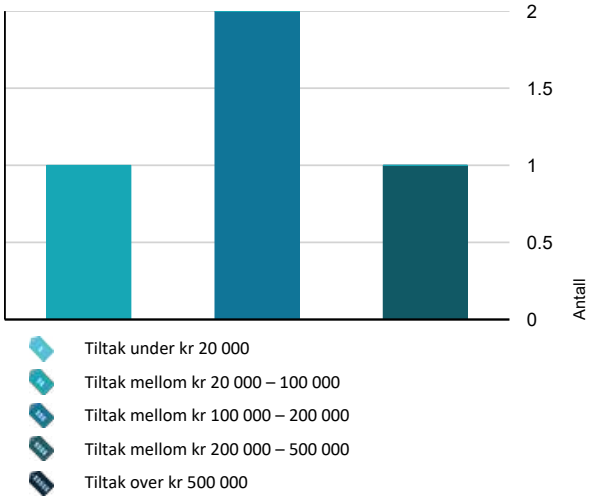
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	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	Gå til side
Utvendig > Dører - 1	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling - 1** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1979

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

Vedlikehold
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 taktekking nærmer seg.
- 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.

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 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har nedløp, beslag og takrenner 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.
- Det er avvik:

Det drypper fra flere skjøter rundt boligen.

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.
- Tiltak:

Skjøter anbefales utbedret lokalt for å hindre drypp på grunnen og fasade, som igjen gir økt slitasje.

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.

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



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående kledning, med over- og underliggere, samt liggende kledning med enkelfals.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er registrert stedvis slitasje og råte i kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Tiltak:
- Musesperre må etableres.

Kledning bør kontrolleres og råteskadede kledningsbord må skiftes, for å hindre følgeskader.

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.



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av sperr fra byggeår.
Taket er isolert ned mot boligen.
Skråtaket er gjenbygget, uten dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Rørgjennomføringene i taket er ikke tettet iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon/utføres nærmere kontroll av takkonstruksjonen, for å sørge for at denne er bygget opp på korrekt måte. Dette for å sørge for at det ikke oppstår skjulte skader eller kondens bak platene.

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.

Fra 1980-tallet 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.

Ved bytte av tak bør bedre ventilering etableres, for å sørge for at takkonstruksjonen får puste, og slik at det ikke oppstår kondens over tid.

TG 3 Vinduer - 2

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med både 2- og 3-lags glass.
Det er et vindu i 1. etasje, på gangen, fra 1987.
Resterende vinduer er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Vinduene har råteskader.

Dette punktet gjelder:

vindu ved peisen i underetasjen.
2 store stuevinduer
3 vinduer på stuen i underetasjen
soveromsvindu 2. etasje
Vindu på gangen fra 1987.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduene anbefales byttet innen 5 år, for å hindre følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 1978.
Vinduene i underetasjen har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er utvendig slitasje i vinduene, samt slitasje i pakningene til glassene.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:

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.

Det er ingen mulige tiltak vedrørende pakningene.

TG 0 Vinduer - 1

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Det er 3 vinuduer i 2. etasje, fra 2023.
Det er 2 vinduer av PVC i underetasjen, fra 2024.

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Det er en balkongdør i 2. etasje.
Døren har 2-lags glass og er fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler beslag under døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag anbefales etablert for økt sikkerhet mot vann inn under døren/fare for vann inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre.
Hoveddøren og døren til underetasjen har 2-lags glass, terrassedøren har 3-lags glass.
Dørene er fra 1979.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Døren til underetasjen har mangelfull utvendig tetting.
Det er slitasje i pakningene til glassene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Korrekt utvendig tetting anbefales utført for å hindre vann inn i konstruksjonen ved spyling, samt for å hindre dyr inn i boligen.

Dører trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler for økt levetid.

Det er ingen mulige tiltak vedrørende pakningene.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor soverommene i 2. etasje, på 5m2, men med 8m2 gulvareal.
Balkongen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 83 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råte/skade i enkelte stolper til rekkverket, samt slitt kledning i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer anbefales etablert for økt sikkerhet på balkongen.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Det er en terrasse utenfor stuen i 1. etasje, på 29m2.
Terrassen er plasset over soverommet i underetasjen.
Det er etablert ny membran i 2024, ned mot boligen.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig betongtrapp ned til underetasjen.

Det er også en utvendig tretrapp på siden av boligen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje har laminat på gulvet. På veggene er det veggplater med tapet. I taket er det malt takess.

2. etasje har laminat på gulvene. På veggene er det veggplater med tapet, samt panel. I taket er det panel.

Flere av overflatene er malt siden 2023.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
Underetasjen har støpt plate på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 1,5 cm. Det er målt på gangen og på stuen.
2. etasje: 1,6 cm. Det er målt på gangen og soverom 1.
Underetasje: 1,8 cm. Det er målt på stuen og soverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 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.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en pipe av tegl, med lecaforing.
Det er en vedovn i stuen i 1. etasje, samt på stuen i underetasjen.
Sotluken er plassert i underetasjen.
Det er montert et heldekkende pipebeslag, av nyere dato.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er også sprekker i glasset i peisen i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Nytt glass anbefales montert i peisen for å sikre mot brannfare.

Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hele kjelleren er delvis under terreng.
Eier har pusset opp kjelleren. Soverommet har blitt renovert.
Det er laminat på gulvet, veggplater med og uten tapet samt panel. I taket er det malt panel og takess.
Takhøyden er på 217-243 cm.
Etasjen er ventilert via veggventiler.

Kjelleren har en "gammel" del, og en "ny" del.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

• Det er avvik:

Det er tatt hull fra stuen og ut mot terreng, som har "gammel" vegg. Her er det registrert 22-23 vekt%. Det er ved forrige boligsalg (2023) registrert 25 vekt% i samme hull. Fuktnivåene har sunket noe - dette kan ha sammenheng med drenering, men også med varm luft fra hullet.
Det er også registrert forhudningspapp samt dampsperre ut mot terreng. Dette gjelder den "gamle" delen i etasjen.

Det er tatt hull på soverommet, som er bygget opp i 2025 etter renovering. Her er det registrert 17-18 vekt%. Dette er høyere fuktnivåer enn forventet, og er skadelige nivåer. Tørre nivåer anses for å være under 14 vekt%.
Det er også registrert isopor her, bak platene.
Dette gjelder den "nye" delen.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Tiltak:

Se punkt om drenering for å stoppe fuktinntrengning i underetasje/grunnmuren.

Tidligere var bruk av forhudningspapp og dampsperre vanlig praksis, men over tid viste det seg at dette kunne ha negative konsekvenser. Derfor ble det fra 90-tallet ikke
lenger anbefalt å bruke dette materialet. Når påforte vegger skal gjennoppbygges, må dampsperre og forhudningspappen fjernes.

Vegger som er etablert på soverom anbefales sikret med gips, slik at isoporen sikres mot brann.

Det er på befaringstidspunkt såpass mye påvist fuktighet at ytteligere undersøkelse - tiltak er anbefalt.
Riving og oppbygging av vegger under terreng kan ikke utelukkes. Dette vil sørge for at veggene får puste, og at det sikres mot fuktopptrekk fra grunnen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, profilerte dører.
Underetasjen har slette dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

3 dører i 1. etasje tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene anbefales justert noe slik at de ikke tar i karm.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår, men er oppgradert noe i 2023.
Det er belegg på gulvet. På veggene er det malte plater. I taket er det malt panel.
Rommet har et frittstående badekar, frittstående toalett og et baderomsmøbel med benkeplate og vask.
Det er en elektrisk vifte i taket samt en luftespalte over døren.

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 ikke membran på veggene.
Gulvbelegget har gliper/hull, slik at badet ikke er tett.
Det er ujevnt fall på gulvet. Deler av gulvet har samme høyde som sluket.
Det mangler membranoppbrett ved døren.

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



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra trappen og inn mot badekaret.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2024. Eier har fremvist bildedokumentasjon på utført egeninnsats.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på veggene og malt gips i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplatene er utført med feil utførelse, slik at det mangler metallist nederst på platene. Dette medfører at platene vil trekke til seg fukt over tid.
Det er registrert økte fuktnivåer nederst i baderomsplatene i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket, må baderomsplatene rives, og nye plater monteres iht monteringsveiledningen. Dette for å sørge for at platene ikke tar til seg fukt over tid.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet, samt varmekabler.
Dørterskelen er flat.
Det er relativt flatt gulv/svakt fall mot dusjsonen.
Dusjsonen er nedsenket med 2 cm.
Det er 0,5-1,5 cm fall i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe sprang i flis.
Det er noe lite fall på gulvet iht. krav fra 2024. Det skulle ha vært 1:100-fall på gulvet utenfor dusjsonen, eller 1,5 cm oppbrett ved døren. Det skulle også ha vært 0,8 cm fall, minst, 80 cm rundt sluket.
Det er bom i 1 flis foran toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

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.

Sprang i flis kan fikses ved behov - avviket fremstår kosmetisk.

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i gulvet. Sluket er fra byggeår, klemringen er fra 2024.
Eier har fremvist dokumentasjon på membranen før montering av flis og kleming.

Vurdering av avvik:

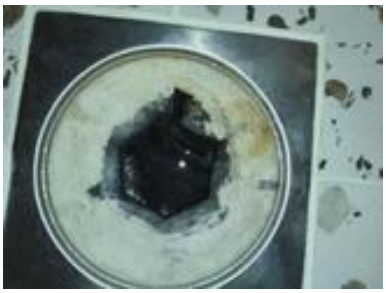
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Sluket bør sjekkes jevnlig, samt renses jevnlig, da sluk med denne alderen har en viss risiko for oppsprekking og skader over tid.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjhjørne med glassvegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en elektrisk vifte i taket samt en veggventil

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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.

UNDERETASJE > BAD

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 utskifting av baderomsplater. Når platene byttes, anbefales det at det sjekkes for fukt i treverket bak platene.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra 2024.
Eier har fremvist fakturaer som dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling - 1

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsplatene er feil montert, slik at de mangler metallist nederst. Ved vannsøl, lekkasje eller lignende vil platene trekke til seg fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må platene monteres iht. monteringsveiledningen til platene, slik at platene ikke trekker til seg fukt ved vannsøl eller lekkasjer.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har baderomsplater på veggene og malt gips i taket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

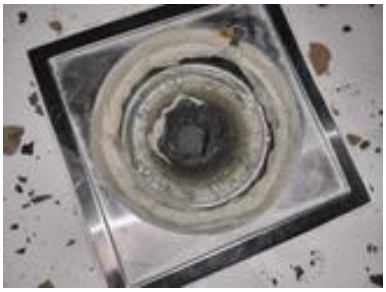
Vaskerommet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen/membranoppbretten er på 5mm.
Det er 1:100-fall på gulvet, mot sluket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet har et plastsluk i gulvet.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har innredning med skap, utslagsvask og benkeplate, opplegg til vaskemaskin samt varmtvannsbereder.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har en elektrisk vifte i veggen, veggventil samt luftespalte i døren.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra ca. 2017, og er fra IKEA.
Det er hvite, slette høyglansfronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er laminat på gulvet, malte plater på veggene og takess i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er fra byggeår, men er oppgradert i ettertid.
Det er parkett på gulvet.
Det er veggplater med tapet. I taket er det malt panel.
Rommet har en vegghengt vask og et frittstående toalett.
Det er en ventil i taket.
Rommet er oppvarmet via stråleovn.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at rommet får sirkulert ut 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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår, med stedvise oppgraderinger.
Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i underetasjen.

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.
Røropplegget er fra byggeår, med stedvise oppgraderinger.

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.

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe knapp ventilering i boligen, opp mot dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør ettermonteres veggventiler i alle oppholdsrom, slik at rommene får god og jevn ventilering.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er en varmepumpe på stuen i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2019, og har fått service i senere tid.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 300 liter.
Berederen er fra 2023, og er plassert på vaskerommet i underetasjen.

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 byggeår, men med flere oppgraderinger i perioden 2023-2026.
Det er automatsikringer, jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i underetasjen.

Eier har fremvist en kontrollrapport fra Svithun Elektro fra 2024.
Eier har fremvist dokumentasjon på utført arbeid fra 2024-2026.

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.
   1979

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   DIY work: some light fittings, plug sockets, & switches. All other electrical work conducted by professionals. Reference Renovations & Changes & Maintenance document for further details.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Yes, details of electrical work that has been conducted during our ownership of the property can be seen in the Renovations & Changes & Maintenance document.

   Where relevant, yes. Reference additional documentation provided

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?
   Nei Full inspection February 2024. Maintenance work most recently in March 2026.

Tilstandsrapport

We commissioned a Kontrollrapport in February 2024, via Svithun Elektro. Since then, some deviations have been rectified during our improvements to the property. Some other deviations remain unrectified.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei When they are required to do so, yes. In January & February 2026, fuse no.19 tripped when the car was charging. No.19 has now been replaced with a modern main fuse and the problem has been rectified.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Not during our ownership of the propert

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.
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, og at anlegget er stedvis opp mot 47 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



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 drenering fra 2024.
Det er synlig grunnmursplast utvendig. Det er også drenerende masser, drensrør og isolasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er synlig isolasjon utvendig.
Det mangler klemlist på grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må monteres klemlist på grunnmursplasten slik at det ikke kommer inn vann mellom grunnmur og grunnmursplast. Dette kan igjen føre til økte fuktnivåer i underetasjen.
Ved utbedring av dette må grunnmursplasten med klemlist avsluttes over bakkenivå.

Isolasjonen bør tildekkes av masser, slik at denne brannfarlige massen er tildekket helt.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av leca, fra byggeår.
Grunnmuren er pusset.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av grunnmuren er ikke pusset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Muren bør pusses helt/behandles, slik at den ikke trekker til seg fukt over tid.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er en støttemur ved inngangspartiet/kjellertrappen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Murene bør kobles sammen igjen, og pusses. Ved videre utvikling må det vurderes tiltak vedrørende massene bak muren.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er flatt terreng rundt boligen, samt noe fall inn mot boligen.

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 inn mot boligen, spesielt ved lysgravområdet.

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.
Estimatet baserer seg på å endre terrenget ved lysgraven, slik at det er en kant og fall vekk her.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

• Avløpsanlegget må sjekkes.

Det bør utføres kontroll av utvendige vann og avløpsledninger.

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:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det er avvik i rømningsveier.

• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eier har utført radonmåling i 2024, hvor årsmiddelverdien viser 172 bq/m3.
Kjelleren mangler rømningsveier iht. dagens krav. Rømningsvinduene er over 1 meter over bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

• Det er behov for tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales tiltak for å senke radonnivåene i boligen.
Det anbefales at det etableres trinn under vinduene i kjelleren for å sørge for at det er tilstrekkelig med rømningsveier her.









Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1983

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er fra 1983.
Det er en støpt plate på grunnen, av betong. Her er det noe saltutslag.
Ytterveggene er bygget opp av reisverk, tegl og betongblokker. Utvendig fasade er pusset, har liggende kledning samt malt tegl.
Det er registrert riss/sprekker her.
Taket er bygget opp av sperr. Utvendig er det aluminium og plastplater som taktekking. Disse drypper enkelte steder. Noen sperr har skader/fukt, og det kan ikke utelukkes utskifting av flere av disse.
Det er en automatisk aluminiumsport i front, av nyere dato.
Det er også en sidedør og vinduer. Disse har utvendig slitasje.
Garasjen har innlagt strøm.
Det er ventilering via veggventiler.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

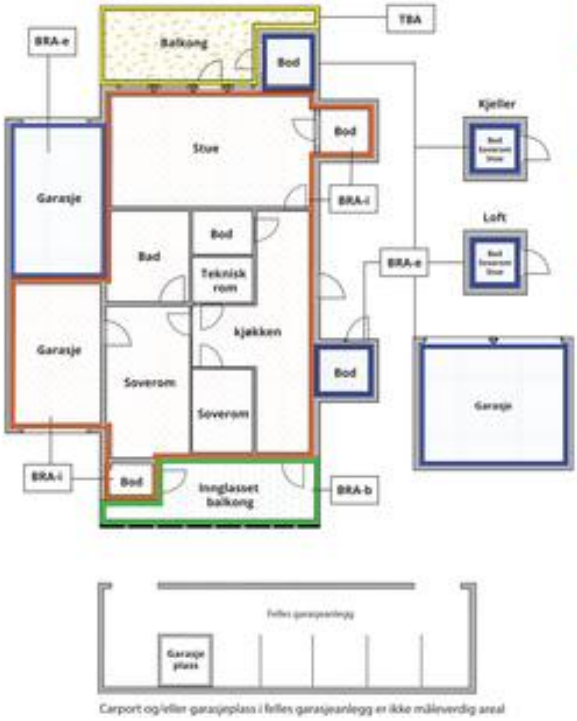
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. etasje	68			68	29		68
2. etasje	38			38	5	23	61
Underetasje	80			80			80
SUM	**186**				**34**	**23**	**209**
SUM BRA	**186**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Gang, toalettrom, kjøkken, stue		
2. etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
Underetasje	Stue, soverom, bad, gang, vaskerom, bod, kott		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Underetasje: Stuen er tegnet inn som hobbyrom, klesbod og matbod. Gangen er tegnet inn som redskapsbod. Den utvendige trappen er flyttet. Soverommet er ikke tegnet inn. Endringene er søknadspliktige.

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: Soverommet i kjelleren er ikke tegnet/søkt om.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Helen Lucy Sharpe	Kunde
	Russell Daniel James Edwards	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	41	1123		0	527.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Grågåsveien 73

Hjemmelshaver
Sharpe Helen Lucy, Edwards Russell Daniel James

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, parkeringsplasser, garasje, uteområder og hage/gressplen.

Tinglyste/andre forhold

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	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.03.2026	Det foreligger tegninger fra 1978.	Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse	05.03.2026	Det foreligger en midlertidig brukstillatelse fra 1979.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.04.2026	

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.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Helen Lucy Sharpe	9578-5997-4-4948091	2026-02-28 20:58:00
Russell Daniel James Edwards	9578-5997-4-4947631	2026-02-28 20:54:55

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
28. feb. 2026

Oppdragsnummer
43-0300/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grågåsveien 73, 4048 HAFRSFJORD

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Helen Lucy Sharpe, Russell Daniel James Edwards

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. februar 2024

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: 31854850
Forsikret i: Fremtind Forsikring

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: Three Rooms: Second-floor bathroom, Basement Shower room, Basement Wetroom (Utility room). Second-floor bathroom: • March 2024: New extractor fan, ceiling light, task light, radiator, switches and window installed (professional, RAD Bygg AS). • April 2024: Walls and ceiling painted (DIY). • April 2024: Wooden/MDF bathtub surround constructed and painted (DIY). • April 2024: New vinyl flooring installed (DIY). Basement Shower Room: • April 2025: Professional work—new light, electrical outlet, switches, extractor fan, air vent, new shower piping, new underfloor heating controls (Rad Bygg AS). • May 2025: Full renovation including sloped concrete floor, self-levelling compound, waterproof membrane, floor tiling, new drain hardware, baderomspanel walls, shower, shower screen, new vanity, sink, mixer tap, cabinet & task light, exterior wall reinsulated and rebuilt. (DIY) Basement Wetroom (Utility Room): • April 2024: Professional: full renovation incl. membrane, plumbing, new drain, boiler, floor tiling, wall framing, insulation, baderomspanel, ceiling insulation, ceiling panels, electrics, thermostat controlled underfloor heating, air vent, extractor fan, lighting, switches, plug outlets; approved wetroom (Rad Bygg AS). • May 2024: Window frame and door painted (DIY).

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Basement Wetroom (Utility Room): RAD BYGG AS - Full professional renovation, including wetroom membrane. Approved as a wetroom. Completed May 2024. Basement Shower Room: DIY - Entire floor and approx 30cm up from base of walls wetroom membrane applied. Membrane extends up two corners of shower cubicle area. May 2025.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Basement wetroom (utility room): Complete renovation by professional (Rad Bygg AS) in May 2024. Documentation via photographs and invoice shared with estate agent. Basement shower room: Complete renovation, primarily DIY, work completed in August 2025. Documentation via photographs and invoice shared with estate agent.

---

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: Facade: Rad Bygg AS, small part of house facade replaced during renovation of terrace (Nov-Dec 2024) Fireplace in main living room: DIY, painted the brick surrounding the woodburner, August 2025. Terrace: Rad Bygg AS, remodelled (insulation, drainage slope, waterproof membrane, gutter), Nov-Dec 2024.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Velholdt AS: New drainage installed on south, west & north sides; garden level lowered. October 2024.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbolig Kontroll (Svithun Elektro). Feb 2024. Electric Car Charger Installation (Svithun Elektro) Mar 2024 New electrics whole system in basement utility/vaskerom. (Rad Bygg AS) May 2024 Created new circuit, with outlets and lights in basement room under terrace. (RAD Bygg AS) Feb 2024 One new light fixture installed in basement hallway (DIY) New plug outlet fitted in basement hallway (DIY) 4 x new light fixtures installed in basement living area (DIY) Basement bathroom ceiling light, electrical extractor fan, electrical outlet, underfloor heating control unit and switch installed. (RAD Bygg AS) April 2025. Note: unable to locate compliance statement in Boligmappa.no Basement bathroom: installed task light above vanity (DIY) 1st floor hallway - light switches replaced (DIY). Living room and dining area - two new light fixtures replaced (DIY). 2nd floor landing - new light fixture fitted. (Svithun Elektro) August 2024 2nd floor bathroom - new electrical extractor fan, ceiling light, task light, plug outlet, and switches. (RAD Bygg AS) March 2024. Note: unable to locate compliance statement in Boligmappa.no Master bedroom: ceiling light fixture replaced, plug outlets changed, switches changed (DIY. Plug outlets checked by Svithun Elektro) August 2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? February 2024 (by Svithun Elektro): "El kontroll bolig" - Carried out a full electrical check of the property and provided a report.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: February 2024: Svithun Elektro completed the installation of the car charger.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Professional work by RAD Bygg AS: Utility room/vaskerom renovation: new sink and tap, new hot water tank installed, new pipe work was fitted, a new 'wet room' floor drain was also fitted, including replacing pipework in the ground. A new exterior water tap was installed externally on the house. Completed April 2024. Basement shower room renovation: some new pipe work to allow for change in shower outlet position. Completed April 2025. DIY work: Basement shower room: Installed shower, installed tap and sink, reinstalled toilet. Installed new "slukmansjett" as part of membrane, new plastic connector and drain cover. Completed August 2025.

---

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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: We believe the previous owners created a terrace and a room under it. We are unsure when this was carried out.

---

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: Here is a comprehensive overview: Renovations & Improvements (Chronological, Date First Format) Exterior • February 2024: Electric car charger installed (Svithun Elektro). • April 2024: New plant bed along southern border; planted Katya apple tree, shrubs & spring bulbs (DIY). • August 2024: New fence constructed and painted at front of property (DIY). • September 2024: Basement hallway painted; new light fixture and electrical outlet; new curtain rail; new door handle & lock on exterior door (DIY). • September 2024: New flooring laid in basement hallway (DIY). • August 2024: Self levelling compound added in basement hallway to raise floor level (DIY). • September 2024: Electrician fitted a new light on landing (Svithun Elektro). • October 2024: New drainage installed on south, west & north sides; garden level lowered (Velholdt AS). • November 2024: Two new basement windows installed (RAD Bygg AS). • November–December 2024: Terrace remodelled (insulation, drainage slope, waterproof membrane, gutter, replaced some facade) (RAD Bygg AS). • April 2025: New lawn laid. • July 2025: Lower plastered house level painted grey for uniformity (DIY). • September 2025: Fence on border with neighbouring property painted (DIY). • November 2025: New retaining wall and steps between garden and driveway (Christopher Dodds - Landscape Design and Management). • March 2026: New terrace flooring installed (DIY). • March 2026: Balcony painted (DIY). _____ Hallway • March 2024: Walls painted (DIY). • March 2024: Wall radiator mounted (DIY). • August 2025: Front door painted; new handle & lock (DIY). • August 2025: Light switch replaced (DIY). _____ Downstairs Toilet • February 2025: Painted (DIY). _____ Living Area (Dining & Sofa Area) • March 2024: Two new ceiling lights installed (DIY). • November 2024: Decorative paint and spillepanel added (DIY). • June 2025: Brick painted (DIY). • (No date specified): New modern curtain rails installed (DIY). _____ Kitchen • April 2024: New wall mounted radiator installed. (DIY) • June 2024: Refrigerator replaced. _____ Staircase • September 2025: Window frame and handrails painted (DIY). _____ Landing • 2025: Electrician installed new light (Svithun Elektro). _____ Landing Cupboard • February 2026: Renovated walls and floor due to historic leak damage (DIY; cause previously resolved). _____ Bathroom • March 2024: New extractor fan, ceiling light, task light, radiator, switches and window installed (RAD Bygg AS). • April 2024: Walls and ceiling painted (DIY). • April 2024: Wooden/MDF bathtub surround constructed and painted (DIY). • April 2024: New flooring installed (DIY). _____ Bedroom 1 (Largest) • April 2024: New window installed (RAD Bygg AS). • April 2024: Plug outlets and switches changed (DIY checked by professional at Svithun Elektro). • April 2024: Walls, ceiling and wardrobes painted (DIY). • April 2024: New light fixture installed (DIY). _____ Bedroom 2 (Children's) • February 2024: Wardrobes painted; bookshelves installed; carpet removed from storage box and repainted (DIY). _____ Bedroom 3 (Spare/Baby) • 2025: Window replaced (RAD Bygg AS). • March 2026: Walls painted (DIY). _____ Basement Staircase • September 2025: Walls and ceiling painted (DIY). • September 2025: Wood wall and new light installed (DIY). • October 2025: Laminate flooring installed. (DIY) • October 2025: Handrails painted. (DIY) _____ Basement Main Living Area • August 2025: Walls, ceiling and woodwork (including window frames) painted (DIY). • September 2025: New flooring throughout, including PE vapour barrier. (DIY) • October 2025: Four new lights installed (DIY). • October 2025: New curtain rail installed (DIY). _____ Basement Bedroom • December 2025: Electrics added—8 plug outlets, 2 ceiling lights, switches (RAD Bygg AS). • December 2024: Two air vents installed (RAD Bygg AS). • November 2024: Industrial dehumidifier used for 2 months after exterior remedial work (RAD Bygg AS). • October 2025 – January 2026: o Floor: Self levelling compound; vapour barrier; 50 mm EPS insulation; OSB panels; underlay; laminate; lists; step constructed into room (DIY). o Walls: 50 mm EPS insulation; wooden frame (2x2); smartpanel; lists (DIY). o Ceiling: 150 mm Prof 34 Glava insulation; ceiling battens; ceiling takkpanel installed. • February 2026: Two wall mounted radiators installed (DIY). _____ Basement Shower Room • April 2025: Professional works—new light, outlet, switches, extractor fan, air vent, new shower piping, new underfloor heating controls (RAD Bygg AS). • May 2025: Full renovation including sloped concrete floor, levelling compound, waterproof membrane, tiling, new drain hardware, baderomspanel walls, shower screen & fixture, new vanity, cabinet & task light; rear wall reinsulated and rebuilt. (DIY) _____ Basement Utility Room • April 2024: Full renovation incl. membrane, plumbing, drain, boiler, tiling, walls, ceiling, electrics, thermostat controlled UFH, air vent, extractor fan, lighting, switches, plug outlets; approved wetroom (RAD Bygg AS). • May 2024: Window frame and door painted (DIY). _____ Basement Hallway • August–September 2024: Self levelling compound, new flooring, painting, new light fixture, new curtain rail, new exterior door handle & lock (DIY). _____ Basement Hallway Storage Cupboard • April 2025: Ventilation vent installed (RAD Bygg AS). • January 2026: New back wall built with baderomspanel & insulation (DIY). • January 2026: New flooring laid. _____ Other Maintenance • February 2024: Full electrical safety check (Svithun Elektro). • March 2024: Heat pump servicing (Norsk Klimasenter). • December 2025: Heat pump fix (Norsk Klimasenter).

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 15th October 2024 - 19th January 2025. Report available.

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: When we moved into the house (February 2024) the basement shower room and basement utility both had evidence of damp, mould, & water damage. In the course of our ownership, we have addressed the issues in both rooms by completely renovating them, see details in answers to previous questions.

---

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

Ja

Beskriv: We believe that previous owners had an issue with water ingress, stemming from the chimney. They had the cause resolved (a new chimney installed), but did not fix all internally affected areas. We have since addressed that and renovated the 2nd floor landing storage cupboard. In the basement crawl space cupboard there remains some historic signs of water damage, but this has not changed or worsened in our time in the property and there has been no further signs of damage elsewhere - indicating the fix the previous owners did, worked.

---

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)

Ja

Beskriv: Upon taking over the property, the "basement bedroom" (under the terrace) was very moist and had water ingress. Through our ownership, we have addressed this issue by: - replacing the exterior underground drainage system - lowering the garden level - installing new basement windows - extensive industrial dehumidification of the room - installed 2x new air vents - renovating the exterior terrace including insulation, membrane and drainage slope - renovating the interior Since doing this work, there have been no further problems. As mentioned in a previous answer, there were signs of damp and water/rot damage in the utility/vaskerom and in the basement shower room. Both rooms have been totally renovated, with suitable extraction & air vents fitted. Since renovations there have been no further problems. In basement hallway storage cupboard, there is a faint smell, possibly caused by historical moisture. Air vent fitted to provide airflow. Cupboard has been used with no issues. No further investigation conducted. Additionally, as mentioned above, in one crawl space cupboard in the basement, there is some historic water/damp damage from where a historic issue with the chimney had allowed water ingress. No deterioration in this issue since we've lived in the house.

---

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

Ja

Beskriv: No known issues with the roof. When we took ownership of the property, the terrace leaked water in to the room below due to poor/incorrect flooring choice and lack of membrane. As mentioned in previous answer, we have addressed this. The terrace no longer leaks water in to the room below. Some of the facade has been affected by leaking/older drain pipes. This has resulted in a few areas where the facade woodwork has rotted slightly. Kitchen windows and the only window on the 2nd floor that we have not replaced are both sometimes stiff, dependent on the weather. The garage allows for water ingress through the roof in wet weather.

---

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

Ja

Beskriv: In early 2026, we experienced some instances of the electricity short-circuiting when we plugged the car in to charge. As a result, we were advised by Rad Bygg AS to replace the main circuit breaker (no.19) as it was suspected to be overheating and tripping unnecessarily. Since then (Feb 2026), we have not experienced any further problems.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Not aware of anything of this nature

---

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?

Ja

Beskriv: Basement bathroom extractor fan works intermittently. Work to resolve the issue is ongoing by the professionals who fitted it (Rad Bygg AS).

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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? Sales prospectus from 2024, when we purchased the property.

---

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

Ja

Beskriv: As disclosed earlier, the new 'basement bedroom' was (we believe) an extended space created (but not finished) by the previous owners. We have since carried out remedial work, including ensure windows meet requirements as escape routes and suitable ventilation and light, but there is no formal permission given for this part of the house.

---

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?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: See answer to missing permit in Q24

---

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.

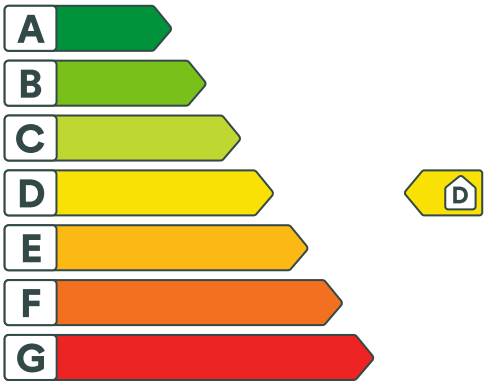
Oppdragsnummer: 43-0300/25

enova

Energiattest



Adresse **Grågåsveien 73, 4048 HAFRSFJORD**	
Dato for energimerking **29.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-252888**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4464036**
Gårdsnummer **41**	Bruksnummer **1123**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1979**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **187,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **187,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Olje, Elektrisitet, Varmepumpe**	
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 **225,66 kWh/m²**

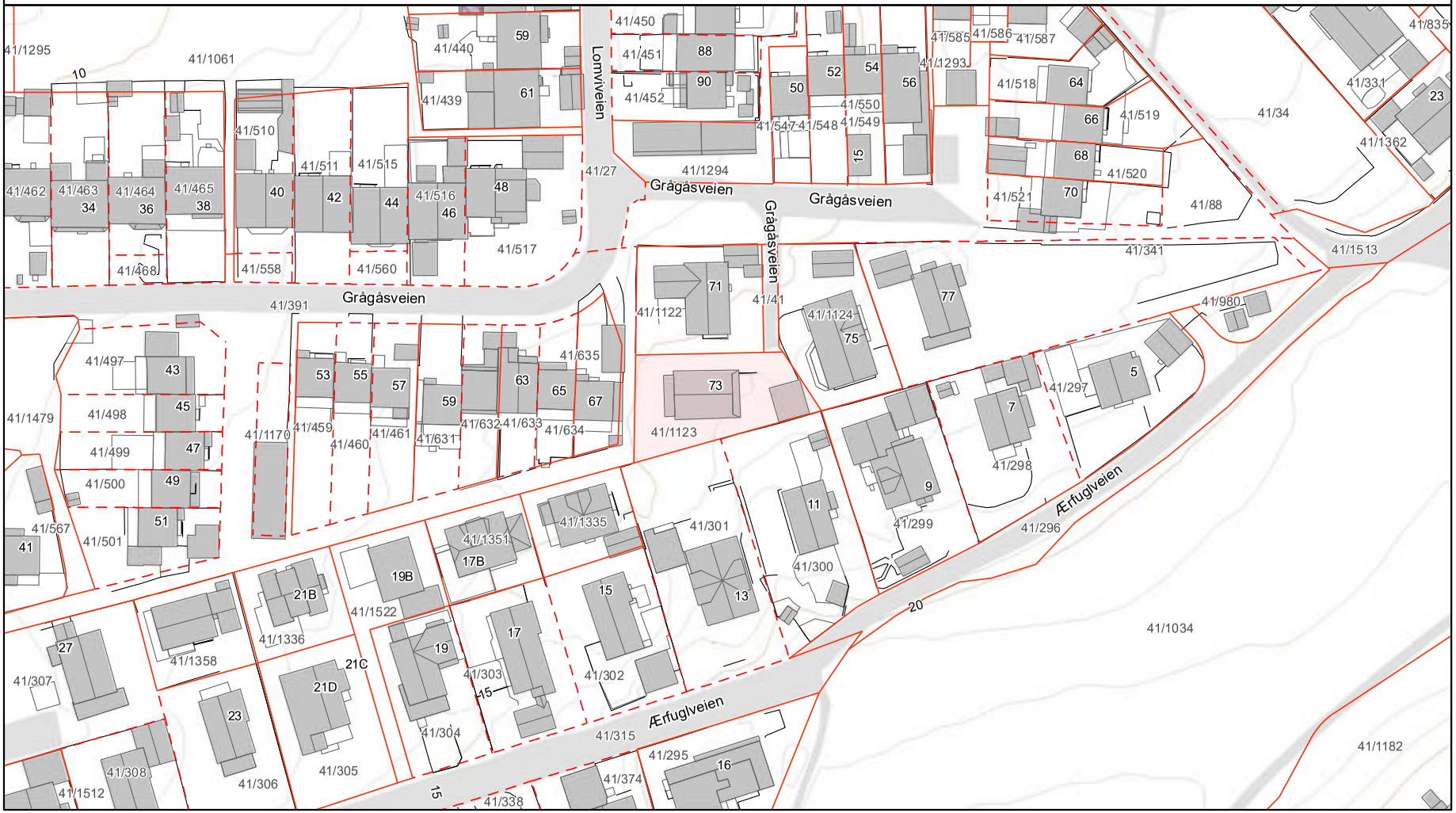
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **196,32 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 711 kWh**

Grunnkart

Adresse: Grågåsveien 73, 4048 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 41/1123/0/0
Dato: 2026-02-20
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Utskriftsdato **20.02.2026**

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	41	**Bruksnr**	1123	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff	
Kommuneplaner	Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
Reguleringsplaner under bakken	Reguleringsplaner under arbeid
Bebyggelsesplaner over bakken	Kommunedelplaner under arbeid
Kommuneplaner under arbeid	Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner bunn	Reguleringsplaner over bakken
Midlertidige forbud	Reguleringsplaner i vannsøylen
Kommunedelplaner	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	527.48 kvm
Omrnavn	B14
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	647
Navn	Grågåsfeltet - garasjeplassering.

Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/11/1973 00:00:00
Bestemmelser	647.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	750 - Felles lekeareal

Id	480
Navn	Kvernevik
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08/10/1965 00:00:00
Bestemmelser	480 bestemmelser vedtatt 01.02.2024.pdf
Delarealer	
Areal	41.5 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	485.97 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Velkommen til

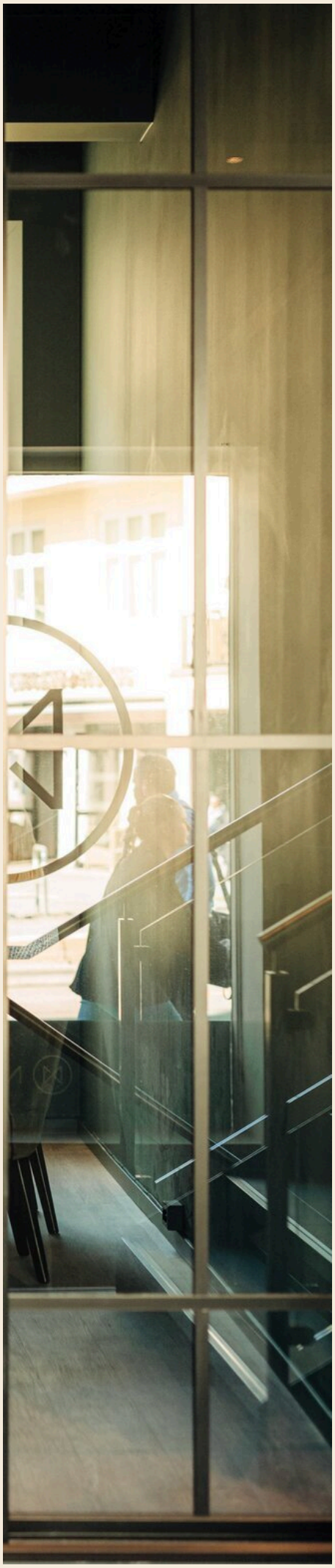
Nordvik Stavanger

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.

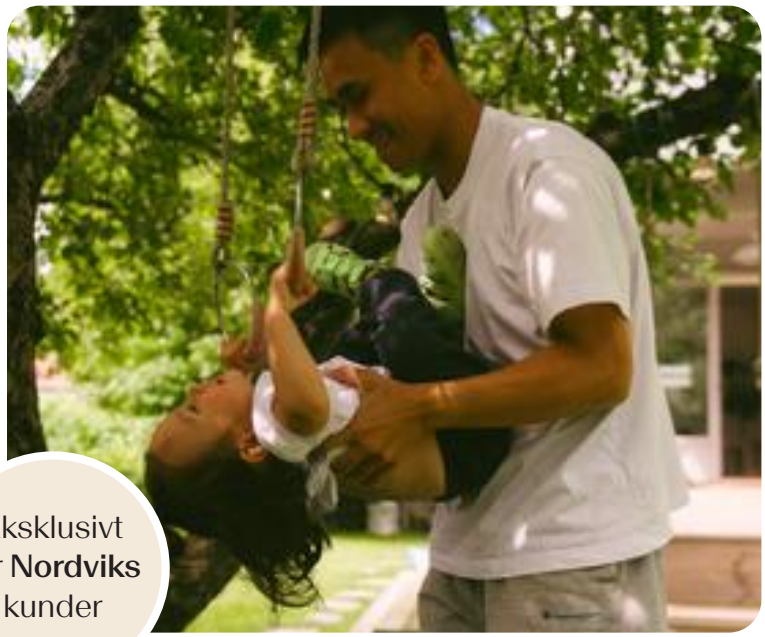


Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no

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: 43-0300/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grågåsveien 73 4048 HAFRSFJORD
Matrikkel: Gnr 41, bnr 1123 (ideell andel 1/1) 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)

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



Denne boligen er presentert av:

Thea Edland

Eiendomsmegler
Nordvik Stavanger
t.edland@nordvikbolig.no
905 85 010