

Hinnavågen 16

HINNA

notar



Prisantydning Kr 5 790 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 188/193 kvm Megler Lillian Tunge Skorpen Tlf 452 76 580

NOTAR.NO

notar



Hinnavågen 16

**Innholdsrik enebolig med innredet underetasje -
Nærhet til sjø og friområder - Spennende område
under utvikling**

Adresse	Hinnavågen 16 4018 STAVANGER
Prisantydning	Kr 5 790 000,-
Omkostninger	Kr 163 740,-
Totalpris	Kr 5 953 740,-
BRA-i/BRA Total	188/193 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1981
Soverom	4

Notar v/Lillian Tunge har fått for salg en innholdsrik enebolig med flott beliggenhet på Hinna. Verdt å nevne:

- En god beliggenhet i et meget spennende område under utvikling. Boligprosjektet Hinnavågen bygges foran boligen som vil gi nabolaget et virkelig godt løft med både flott arkitektur og grønne lunger. Se mer under Regulering i salgsoppgaven
- Underetasjen innredet som hybel (ikke godkjent) med to soverom (ett er ikke godkjent)
- Carport
- Solrik terrasse og to altaner. Alle vendt mot sør
- Flere boder og gode lagringsmuligheter
- Vedovn og varmepumpe
- 4 soverom (to ikke godkjent)
- Kort vei til skoler, barnehager og butikker
- Kun en spasertur unna sjø, badestrender og naturskjønne turområder
- God offentlig kommunikasjon
- Boligen har behov for oppgradering

Notar Stavanger Park

Auglendsveien 14
4019 STAVANGER



Lillian Tunge Skorpen

Partner/Eiendomsmegler MNEF
452 76 580 / lillian@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Plantegning	5
Bilder	8
Ditt nye nabolag	27
Nøkkelinformasjon	32
Vedlegg	42
Budgivning	101

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Plantegning

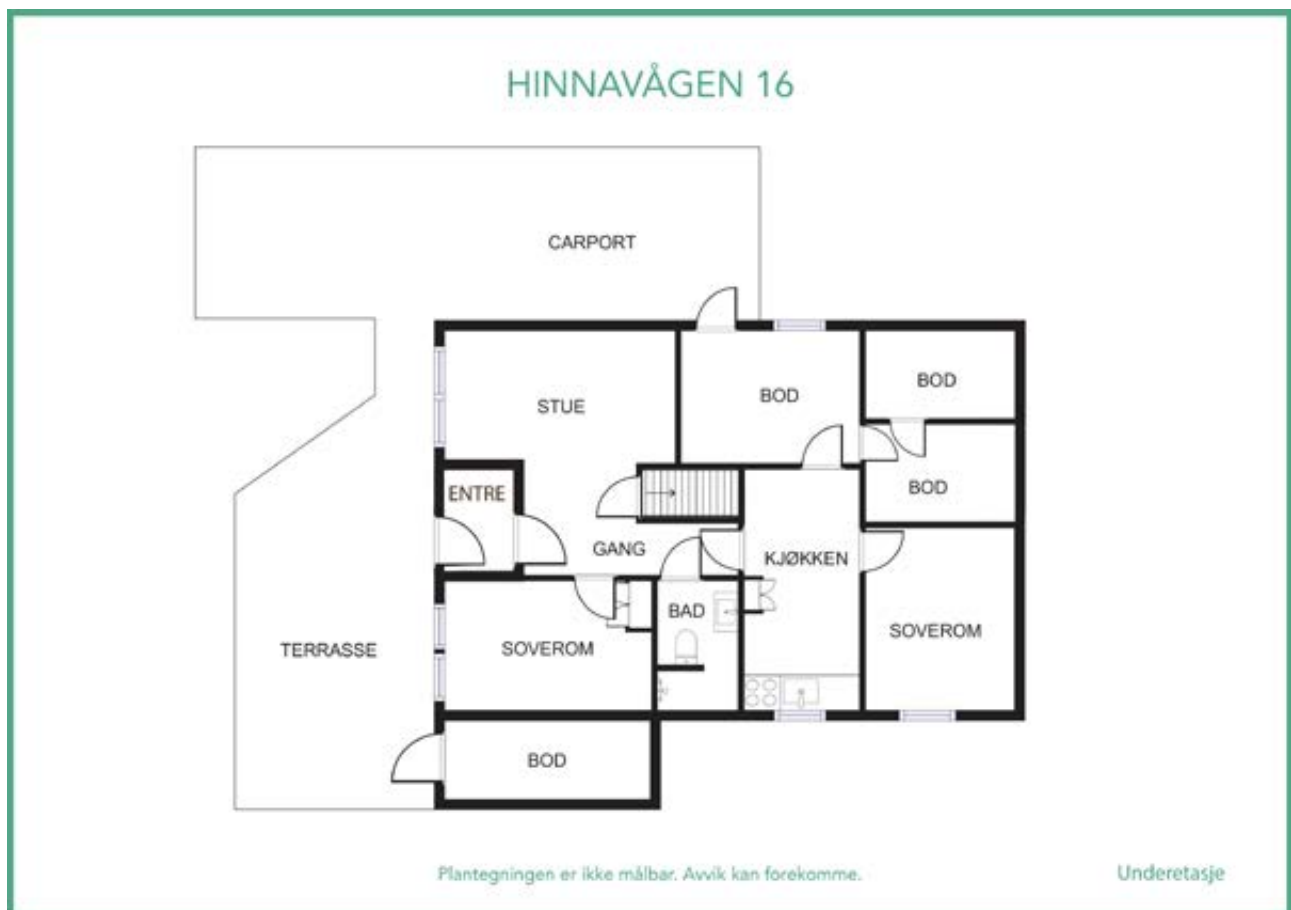
HINNAVÅGEN 16



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

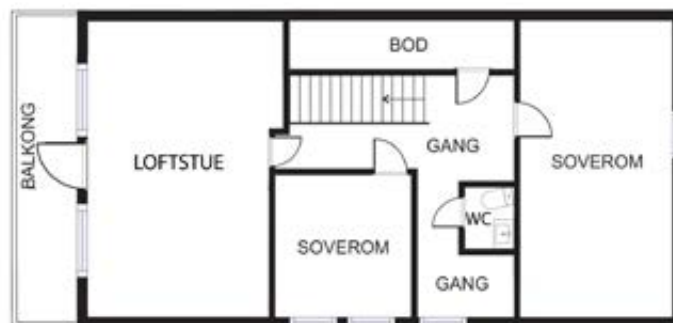
1. etasje

Plantegning



Plantegning

HINNAVÅGEN 16



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

Overetasje



Lys og romslig stue med store vindusflater



Stue



Oppvarming med både vedovn og varmepumpe



Oppvarming med både vedovn og varmepumpe



Fra stuen har du utgang til solrik altan



Solrik altan



Kjøkken med god arbeidsplass og oppbevaringsmuligheter



Kjøkken



Stort soverom i 1. etasje



Soverom 1



Entrè/gang - velkommen inn! Lyst og fint førsteinntrykk



Romslig bad med fliser og varmekabler i gulv. Opplegg til vaskemaskin



Stor og lys loftstue. Loft på byggegodkjente tegninger står som uinnredet areal uten rominndeling, etasjen er dermed ikke godkjent til varig opphold



Loftstue. Rommet er også blitt brukt som soverom. Ikke godkjent oppholdsrom



Utsikt fra loftstuen. Utsikt vil bli påvirket av boligprosjektet Hinnavågen. Hinnavågen bygges foran boligen som vil gi nabolaget et virkelig godt løft med både flott arkitektur og grønne lunger



Solrik altan fra loftstuen



Rom brukt som soverom 2. Ikke godkjent oppholdsrom



Rom brukt som soverom 2. Ikke godkjent oppholdsrom



Gang på loft. Loft på byggegodkjente tegninger står som uinnredet areal uten rominndeling, etasjen er dermed ikke godkjent til varig opphold



Rom brukt som kontor



Rom på loft brukt som toalettrom



Underetasjen er innredet som hybel, ikke godkjent som hybel. Det er tilkomst mellom underetasjen og 1. etasje i kjellerstuen (trapp ned fra stuen i 1.etg).



Stuen har store vinduer som slipper inn rikelig med lys



Underetasje: Kjøkken. I følge tegninger er kjøkken godkjent som badstue, en del av vaskerom og gang



Underetasje: Kjøkken. I følge tegninger er kjøkken godkjent som badstue, en del av vaskerom og gang



Soverom i underetasje



Underetasje: Rom brukt som soverom (ikke godkjent, i følge godkjente tegninger er rommet oppført som «klær» og «matbod»)



Bad underetasje. Etasjen har også eget vaskerom



Stor solrik terrasse med utvendig bod



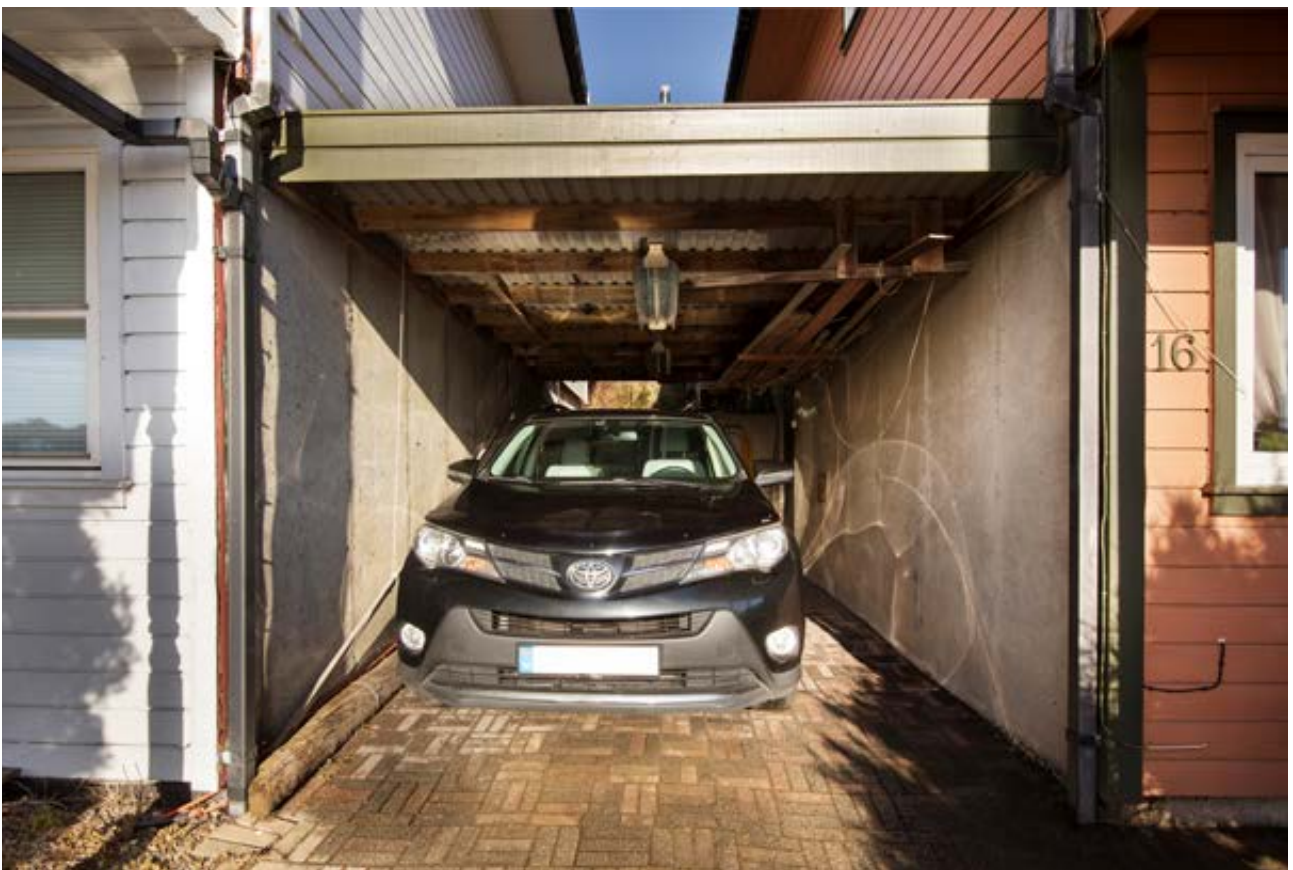
Notar v/Lillian Tunge har fått for salg en meget kjekk og innholdsrik enebolig i nærhet til sjø og friområder.
Foto: Jon Helge Hesby



En god beliggenhet på populære Hinna i et meget spennende område under utvikling



Innholdsrik enebolig fordelt over tre etasjer



Carport. Fra carporten har du tilkomst til underetasjens vaskerom



Dronefoto av nabolaget



En god beliggenhet i et meget spennende område under utvikling. Boligprosjektet Hinnavågen bygges foran boligen som vil gi nabolaget et virkelig godt løft med både flott arkitektur og grønne lunger. Se mer under Regulering i salgsoppgaven



Boligprosjektet Hinnavågen (illustrasjon tatt fra utbygger). Her kan man se hvor eneboligen ligger ifht blokkene. Boligen vil fremdeles ha gode solforhold



Boligprosjektet Hinnavågen (illustrasjon tatt fra utbygger). Her kan man se hvor eneboligen ligger ifht blokkene. Boligen vil fremdeles ha gode solforhold. Dette vil virkelig gi nabolaget et godt løft!



Hinnavågen



Boligprosjektet Hinnavågen (illustrasjonsbilde tatt fra utbygger). Nydelig arkitektur og fantastiske uteområder vil bli din nærmeste nabo

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Hinnavågen 16 ligger i et attraktivt og etablert område i Stavanger. I Hinnavågen bor du i krysningspunktet mellom det pulserende bylivet og de rolige naturopplevelsene. Med sentrale fasiliteter rett i nabolaget, et rikt utvalg av butikker og tjenester innen kort gåavstand, og bussveien som forenkler reiser i regionen, blir hverdagslogistikken enkel. Boligen ligger i et barnevennlig område med kort vei til sjøen, badestrender og flotte turområder. Det er også et spennende område som er under stor utvikling. Det planlegges mange nye boliger mellom denne boligen og mot sjøen / mot Jåttåvågen, og område vil få et stort løft når denne utbyggingen er ferdig.

For familier er det flere gode skoler og barnehager i nærheten. For daglige innkjøp kan du velge mellom Coop Prix eller Rema 1000 som ligger noen minutters gange unna. Ca. 1 km unna ligger Jåttåvågen togstasjon og Stadionparken kjøpesenter med butikker som Høyer, Vinmonopolet, Kanelsnurren bakeri, dagligvare, bokhandel og spisesteder som Sabi Sushi og Delikatessen. I tillegg har du Lyse Arena for fotballkamper og konserter. Området tilbyr også gode turmuligheter med nærhet til skog og mark. Det er et ideelt sted for de som ønsker en kombinasjon av byliv og natur. Vaulen friområde er populært året rundt med badeplasser og sommerarrangementer som Vaulen Open

Air. I Sørmarka (15 min gange) finner du utallige løyper for gå- og løpeturer med grillhytter og gapahuker. For lengre turer kan du spasere langs Gandsfjorden hele veien til Stavanger sentrum.

Offentlig transport er lett tilgjengelig. Med kun 5 minutters gange til Hinna sentrum busstopp og en drøy kilometer til Jåttåvågen togstasjon, er det enkelt å komme seg til og fra byen, enten du skal på jobb eller andre steder i nærområdet. Hinna blir et viktig knutepunkt for kollektivtrafikk med den nye bussveien like i nærheten. Bussveien er et 50 kilometer langt prosjekt som forbinder Stavanger, Sandnes og Sola, og gir beboerne effektiv transport uten forsinkelser fra bilkøer.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.





Boligen ligger i gåavstand til sjø, badestrender og nydelige turområder



Stadionparken kjøpesenter byr på butikker som Høyer, Vinmonopolet, Kanelnsurren bakeri, dagligvare, bokhandel og spisesteder som Sabi Sushi og Delikatessen

Nabolagsprofil

Hinnavågen 16 - Nabolaget Hinnavågen - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Hinna sentrum Linje 2, 3, 11, N84	5 min  0.4 km
 Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	15 min  1.3 km
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min  8.2 km
 Stavanger Sola	16 min 

Skoler

Jåtten skole (1-7 kl.) 605 elever, 33 klasser	13 min  1.1 km
Vaulen skole (1-7 kl.) 675 elever, 40 klasser	17 min  1.3 km
Hinna skole (8-10 kl.) 281 elever, 23 klasser	11 min  0.9 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 522 elever, 34 klasser	7 min  2.9 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	14 min  1.1 km
Jåttå videregående skole	15 min 

Ladepunkt for el-bil

 Uno-X Hinna	5 min 
 Kople Gnist Stavanger	7 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

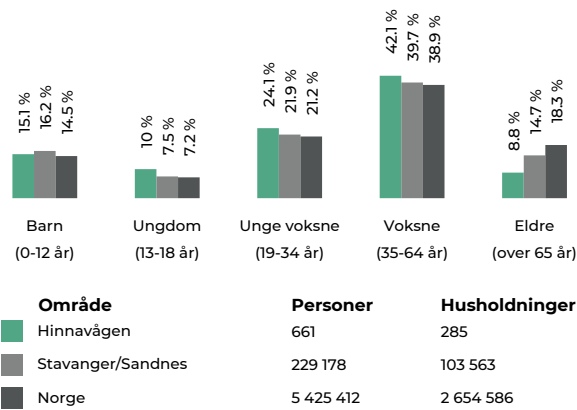
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Preg barnehager Hinna (1-5 år) 61 barn	5 min  0.5 km
Vågedalen barnehage (1-5 år) 105 barn	9 min  0.8 km
Tyrihans barnehage (1-6 år) 53 barn	21 min  1.6 km

Dagligvare

Coop Prix Hinna PostNord	4 min  0.3 km
Rema 1000 Hinna PostNord	5 min  0.4 km



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

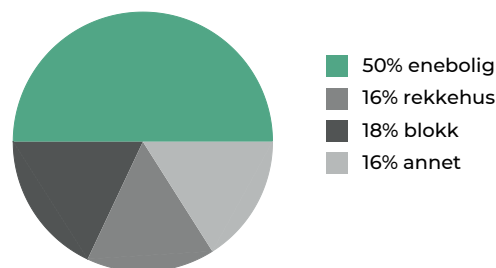
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

Sport

⚽ Hinna idrettspark	10 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.9 km
⚽ Ryggjaveien balløkke	13 min 🚶
Ballspill	1 km
🏊 Arena Treningssenter	14 min 🚶
🏊 SATS Hinna	14 min 🚶

Boligmasse



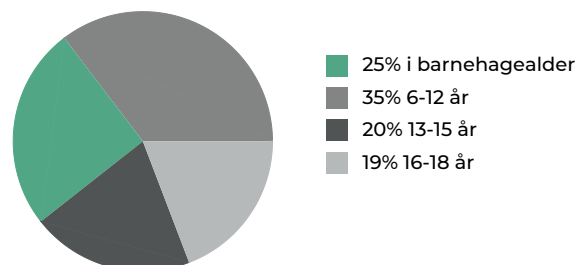
«Godt for småbarnsfamilier»

Sitat fra en lokalkjent

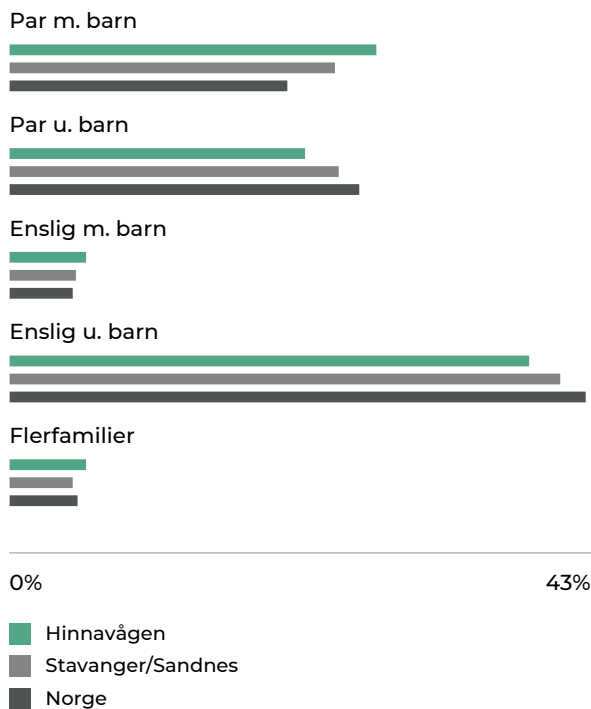
Varer/Tjenester

📺 Stadionparken	14 min 🚶
📺 Apotek 1 Hinna	5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

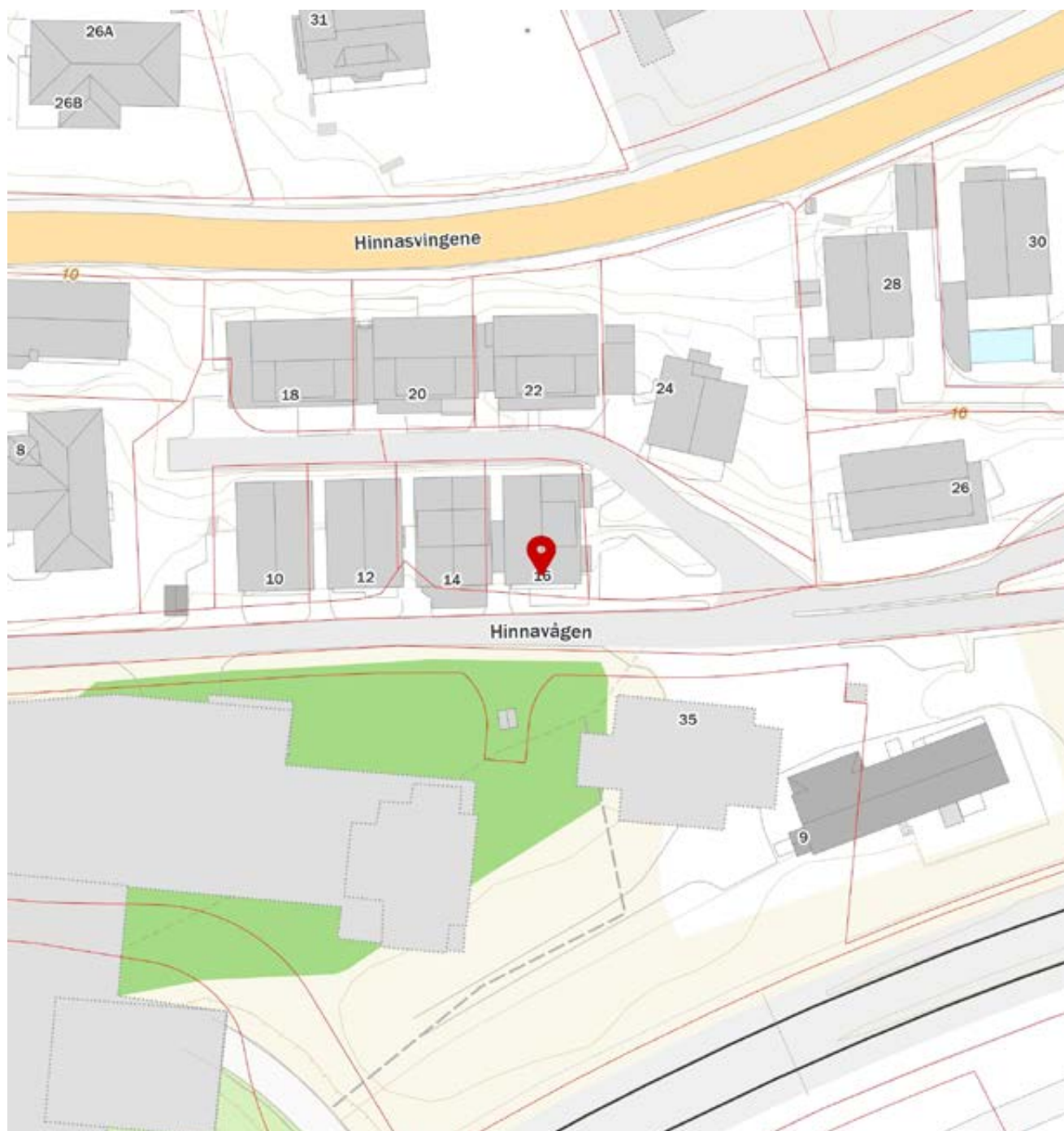
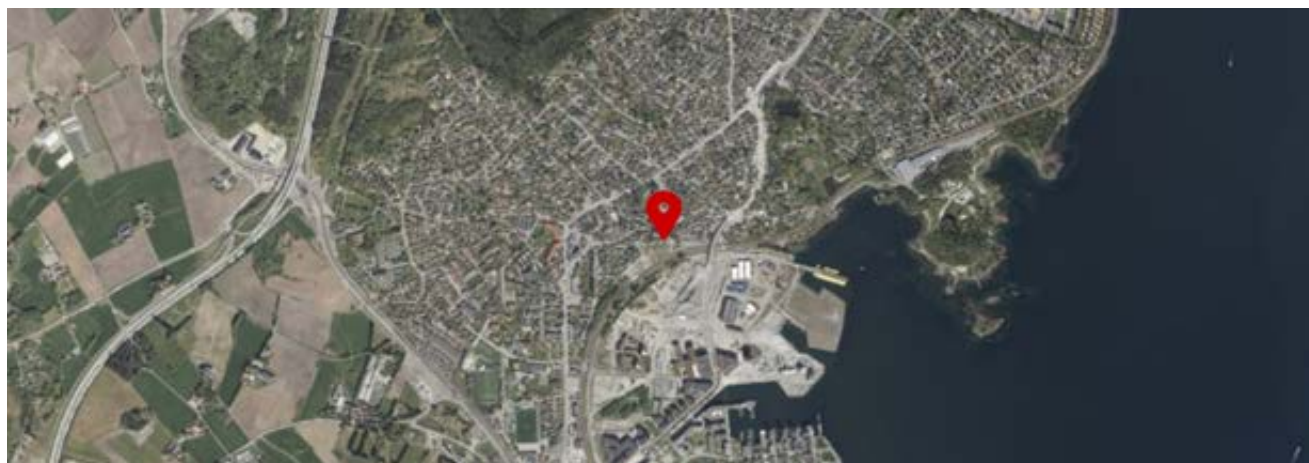


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Hinnavågen 16, 4018 STAVANGER

OPPDRAKSNUMMER

22-0017/26

SELGER

Sidsel Koll Lund

MATRIKKE

Gårdsnummer 17, bruksnummer 2049,
i Stavanger kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav D.

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 198 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Opparbeidet og bebyggt. Det gjøres oppmerksom på at deler av terrasse, utvendig bod, utvendig opparbeidet parkeringsplass og taket over inngangspartiet går over tomtegrensen i øst. Dette er ikke byggemeldt eller godkjent av kommunen, og den opparbeidet parkeringsplassen kan

ikke antas å medfølge handelen. Deler av opparbeidet gårdsrom foran carport går over tomtegrensen i sør. Nabo nr. 14 (vest) sitt bygg går noe over på denne tomtegrensen.

TAKST

Tilstandsrapport datert 20.02.2026. utført av .

BYGGEÅR

1981

BYGGEMÅTE

Enebolig med byggeår fra 1981.

Boligen er oppført med grunnmur av betong.

Grunnmuren er av betong, og dreneringen er som normalt for oppføringstidspunktet.

Yttervegger er i tre som bindingsverk konstruksjon, og er utvendig kledd med dobbel falsat liggende trekledning.

Takkonstruksjonen er et saltak i tre, teknet med betongtakstein fra byggeåret.

Takrenner og nedløp er av plast fra eldre dato.

Etasjeskillere er utført med trebjelkelag og betong mot grunn.

Vinduer er en blanding av trevinduer med isolerglass fra 1980-1983 og enkelte PVC-vinduer med isolerglass fra 2010.

Ytterdører er i tre fra byggeåret, mens en balkongdør er i PVC fra 2010 og en annen i tre med isolerglass fra 2003.

Terrasseplattning i underetasjen er i en trekonstruksjon med terrassebord av impregnert trevirke og rekkverk i tre. Det er også en balkong i første etasje og på loftet, oppført med bærekonstruksjon i tre og belagt med terrassebord av impregnert trevirke. Rekkverket er i tre med malte overflater.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

Boligen selges med fullmakt, fullmektig har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved

eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Ytterligere opplysninger direkte fra hjemmelshaver:

- Lekkasje ca 2010-2013 (husker ikke årstall) fra toalett på loft grunnet at tilkobling ikke var tettet. Forsikrings sak hvor gulv og tak i første etasje og mulig hybel/leilighet ble skiftet.
- Feier glemte å legge en takstein på plass og liten lekkasje til kjøkkenet.
- Skiftet terrassedør hovedetasje og noe vinduer i underetasje + satt inn nytt vindu soverom i underetasje + ett (el to) nye vinduer loft. Husker ikke årstall.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse (193,72 kvm) og felles avkjørsel (4,39 kvm). Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, bolig, parkeringskjeller, renovasjonsanlegg, felles grøntområde og uteareal. Følger reguleringsplan for området ved Hinnavågen og del av Boganesveien (plan-ID 2085). Nabotomten øst for eiendommen er i dag benyttet som parkeringsplass, dette området er ubebygd og regulert til bolig og eies av Stavanger kommune. I følge situasjonskart fra 1977 ifbm bygging av dette feltet (Hinnavågen 10-22) viser det at området er avsatt til 6 parkeringsplasser.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det planlegges et nytt boligprosjekt "Hinnavågen" foran boligen. Reguleringsplanen har planid 2644, og heter 'Detaljregulering for Hinna Stasjon'. Reguleringsplanen omfatter blant annet bygging av 5 boligblokker på 4 og 5 etasjer, med tilhørende grøntareal, parkeringskjeller og vegareal. Trinn 1 er i gang og er planlagt ferdig fjerde kvartal 2027. Nærmeste blokk til eiendommen er bygg A og er en del av Trinn 1. Bygg A har 13 leiligheter fordelt på 4 etasjer. Bygg B har 15 leiligheter fordelt på 5 etasjer. Parkering vil være i felles garasje i underetasjen, så man får

et flott bilfritt tun mellom blokkene. Fellesområdene blir opparbeidet med beplantning, grønne lunger, lekeplasser, hyggelige oppholdssoner for nabotreff, og en større lekeplass for eldre barn. I den tilgrensende skogen kommer det koselige sitteplasser. Det er K2 Bolig og Bane Nor Eiendom som står for utbyggingen av Hinnavågen.

Det gjøres oppmerksom på at dagens utsikt fra eiendommen vil bli påvirket av prosjektet. I og med at området er under utvikling må man forvente byggestøy- og støv. Dagens støy fra jernbanen reduseres på grunn av at det vil settes opp høyere støyskjermer, og at blokkene vil fungere som støyskjermer. I følge solstudiet som ble utarbeidet i forbindelse med plansaken vises det til at eksisterende bebyggelse ikke vil bli skyggelagt. Vær likevel oppmerksom på at solforholdene kan bli noe påvirket tidlig/sent på året når solen ligger lavt. Se vedlagte skyggeanalyse.

Se vedlagt i salgsoppgaven med diverse illustrasjoner, sol- og skyggestudier, etc fra utbygger. For øvrig kan alle saksdokumenter sees på arealplaner.no ved å søke opp planid 2644.

OPPVARMING

Elektrisk. Varmepumpe og vedfyring.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det ligger Lyse fiber frem til eiendommen, men er ikke tilkoblet.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i carport. Det gjøres oppmerksom på at deler av opparbeidet gårdsrom foran carporten går utenfor tomtegrensen. Eier har også opparbeidet og benyttet seg av parkeringsplass som er utenfor sin tomtegrense like ved inngangspartiet (østsiden). Denne kan ikke antas å være en del av handelen da denne ikke er på eiers tomt. Dette området er ubebygd, regulert til bolig og eies av Stavanger

kommune. I følge situasjonskart fra 1977 ifbm bygging av dette feltet (Hinnavågen 10-22) viser det at området er avsatt til 6 parkeringsplasser. Se vedlagte situasjonskart fra 1977 og grunnkart.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 11.12.1981 i følge Stavanger kommune.

Det foreligger bekreftelse på utført byggearbeid vedr påbygget altan i loftetasje, registrert i matrikkelen 01.12.2008.

Det gjøres oppmerksom på at det mangler ferdigmelding vedr "påbygg bolig ark" fra 2005. Foreligger kun godkjente tegninger. Vinduene på arket er ikke like sentrert som tegningene viser. Det er også satt inn takvindu på arket (toalettrom) som ikke er en del av de godkjente tegningene. Se vedlagte tegninger.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlig, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon.

INNHold

Innholdsrik enebolig fordelt over tre etasjer. Inneholder følgende:

1. Etasje: Entré/gang*, soverom, kjøkken, bad/vaskerom og stue. Altan fra stuen

Loft*: Gang, rom brukt som soverom, loftstue, kontor, toalettrom og kott. Altan fra loftstue

Underetasje*: Entré/vindfang, soverom + rom brukt om soverom, stue/gang, bad, vaskerom, 2 boder og kjøkken.

Terrasse

I tillegg har boligen carport og utvendig bod*.

* Det gjøres særlig oppmerksom på at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Deler av boligen er omgjort uten byggemelding og at nødvendige godkjenninger er gitt. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid.

Det er søknadspliktig å endre bruken fra rom som ikke er ment som varig oppholdsrom til varig oppholdsrom (feks bod omgjort til soverom, kjøkken, etc), samt å oppføre påbygg/tilbygg og etablere vindu/dører eller endre bygningenes karakter. For tiltak som er gjennomført uten godkjenning, kan kommunen kreve tilbakeføring til godkjent løsning. Kjøper overtar ansvar og alle økonomiske konsekvenser som følger av tiltakene.

Det gjelder følgende:

Underetasje:

- Badstue, en del av vaskerom og gang på godkjente tegninger er i dag benyttet som kjøkken. Her er det også satt inn vindu uten å søke om fasadeendring

- Rom som «klær» og «matbod» på godkjente tegninger er i dag benyttet som soverom, og er dermed ikke godkjent som rom til varig opphold. Her er det også satt inn vindu uten søknad om fasadeendring
- Vaskerom på godkjente tegninger benyttes i dag som bod. Her er det også satt inn vindu uten fasadeendring

1. etasje

- Det ene soverommet på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som entrè/gang hvor det er blitt satt inn ytterdør. Fasadeendringen er ikke byggemeldt eller godkjent.

Loft:

- Loft på byggegodkjente tegninger er tegnet som uinnredet areal uten rominndeling, etasjen er dermed ikke godkjent til varig opphold. Innredning av rommene til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent for denne bruk av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold og at rommet da må brukes som bod/ midlertidig oppbevaring. Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre.
- Det er satt inn takvindu på toalettrommet uten søknad om fasadeendring

Utvendig:

- I følge tegninger er det tegnet inn terrasse over carporten som henger sammen med altanen. I dag stopper altanen med husveggen, og ingen terrasse på carport.
- Terrasse, utvendig bod, utvendig opparbeidet parkeringsplass (østsiden) og taket over inngangspartiet går over tomtegrensen. Opparbeidet gårdsrom foran carport går over tomtegrensen i sør.

STANDARD

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2:

Utvendig:

- Taktekking: pga alder. Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.
- Nedløp og beslag: pga alder

- Veggkonstruksjon: pga alder. Musesperre mangler flere steder bak kledning, noe som øker risikoen for skadedyr i konstruksjonen.

- Takkonstruksjon/Loft: pga alder og begrenset kontrollmulighet

- Vinduer: pga alder (enkelte vinduer har fått TG1). Enkelte vinduer går tregt ved åpning og lukking, og noen krever bruk av betydelig kraft for betjening. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mindre skjevheter i ramme-/ karmkonstruksjonen samt normal slitasje over tid. Det er observert kondens og fuktmerker på innvendige foringer og karmen på enkelte vinduer. Utvendig er det registrert malingsavflassing og generell overflateslitasje på flere vinduer. Det er registrert at murpuss er ført direkte opp mot nedre del av vinduskarm på vinduer i underetasjen.

- Dører: pga alder. Dører har slitasje på rammer/beslag og pakninger. Sprekk i dørblad registreres på ytterdør til kjeller. Skjevheter registreres på enkelte dører.

- Terrasse pga alder og slitasje på bygningskomponentene

- Balkong 1.etg og loft: pga høy alder og slitasje på bygningskomponentene. Rekkverk i underkant av dagens krav til rekkverkshøyder på 100cm.

Innvendig:

- Overflater: pga høy slitasje/alder. Hakk, rift, merker og slitasje ble observert flere steder. Åpne skjøter mellom parkett og laminat bord ble registrert enkelte steder.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: pga høydeforskjeller på kontrollerte steder mellom 16–22mm.

- Innvendige trapper: Trapp fra 1. etasje til loft overstiger åpningen mellom trinn 10 cm, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav.

Det registrert bratte stigningsforhold i trapp til underetasje og manglende håndløper. Rekkverk rundt trapp til underetasje har åpninger mellom metallspiler som overstiger dagens krav. Ihht til byggt teknisk forskrift (TEK17) § 12–17 skal åpninger i rekkverk ikke være større enn 10 cm

- Innvendige dører: pga høy slitasje/alder. Skjevheter registreres på enkelte innerdører.

- Bad/vaskerom 1.etg: pga alder. Det kunne ved befaring ikke verifiseres at det er etablert bakomliggende membran i våtsone ved servant. Eventuell membran kan være skjult bak overflater, og løsningen lar seg ikke kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Det er videre registrert mindre ujevnheter i flisarbeidet i dusjsjonen.

- Kjøkken 1.etasje: pga alder og slitasje. Vannstopper og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.
- Kjøkken underetasje: pga alder og slitasje. Vannstopper og komfyrvakt anbefales mangler iht. dagens krav.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: pga alder
- Avløpsrør: pga alder
- Varmtvannstank: pga alder

Tomteforhold:

- Fuktsikring og drenering: pga alder. Grunnmurs plast/platon og topplst er ikke synliggjort.
- Grunnmur og fundamenter: pga alder
- Terrengforhold: Terreng mot grunnmur holder ikke dagens krav på fall 1:50 3meter ut fra grunnmur. Enkelte plasser ble det observert terreng fall inn mot grunnmur.

TG3:

- Rom Under Terreng: Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i påforingsvegg mot terreng/grunnmur i kjellerstue. Målt fuktverdi var 26,5 %. Ifølge SINTEF Byggforsk anses trevirke som tørt under ca. 15 %, mens verdier over ca. 20 % kan gi grunnlag for soppvekst ved gunstige forhold. Det ble registrert dampspærre i påforingsveggen i kjelleren. Dette er ikke en anbefalt løsning i rom under terreng. Jevnlig kontroll/overvåkning av utvikling anbefales. Det må foretas ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og eventuelle tiltak. Fuktmålinger med registrerte verdier vurderes å være normale sett i forhold til konstruksjonens alder og oppbygning. Boligen er oppført i 1981, og dreneringssystem samt grunnmur er av eldre utførelse. Slike løsninger har ikke samme evne til fuktavledning som nyere konstruksjoner etter dagens byggestandard.
- Bad/vaskerom: pga alder på membran og fliser på gulv. Det er registrert løs flis på gulvoverflaten samt sprekkdannelser i fuger flere steder. Forholdene indikerer svekket vedheft og redusert tetthet i overflatesjiktet. Videre er fallforholdene målt til å være i underkant av dagens krav. Høyeste punkt på gulvet ble målt tilnærmet midt i rommet, og det er registrert motfall bort fra hjelpesluk mot vegg og innerdør. Dette medfører at vann ikke ledes tilfredsstillende mot sluk. Samlet vurderes forholdene å innebære økt risiko for vannansamling,

fuktinntrenging og skade på underliggende konstruksjoner.

- Bad underetasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og levetidstabeller. Det er etablert oppkant i dusjsone som medfører at sluk er isolert fra øvrig gulvflate. Løsningen innebærer brudd på funksjonskravet om at vann fra lekkasjer og vannsøl fra andre vanninstallasjoner skal kunne ledes til sluk. Det er videre registrert sprekkdannelser i belegget rundt sluk samt ved terskel til innerdør. Deler av dusjsonen er utført med tapet og malte veggoverflater som ikke er å anse som vannbestandige materialer i våtsone etter dagens krav.
- Vaskerom underetasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og levetidstabeller. Det er ikke dokumentert eller påvist membran på vegger eller gulv. Konstruksjonen fremstår uten synlig tettesjikt etter dagens krav. Det er videre registrert motfall mot innerdør, hvilket innebærer at vann ikke ledes mot sluk slik funksjonskravet forutsetter. Sluk er av eldre utførelse.
- Toalettrom på loft: Rommet har ingen ventilasjon.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Andre utvendige forhold
- Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

INNBO OG LØSØRE

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Ellers, se tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

AREALER

BRA - i: 188 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 193 m²

TBA: 42 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 79 m² Entré/vindfang, 2 soverom, stue/gang, bad, vaskerom, 2 boder og kjøkken kjeller

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

1. etasje

BRA-i: 85 m² Entré/gang, soverom, kjøkken, bad/vaskerom og stue m/trapp

2. etasje

BRA-i: 24 m² Gang m/trapp, stue/soverom, soverom, kontor, toalettrom og kott

TBA fordelt på etasje

Underetasje

27 m² Terrasse1. etasje

13 m² Altan

2. etasje

2 m² Altan

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Underetasje:

- Wc rom på bygge godkjente tegninger er i dag benyttet som deler av bad.
- Badstue på bygge godkjente tegninger er i dag benyttet som kjøkken.
- Rom som på byggegodkjente tegninger er benevnt som «klær» og «matbod», er i dag tatt i benyttet som soverom.
- Rom som på byggegodkjente tegninger er benevnt som redskapsbod er i dag benyttet som 2 boder.

Loft:

- Loft på bygge godkjente tegninger er tegnet som uinnredet areal uten rom inndeling.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 790 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 20 906,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles på to terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 677 703,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 6 710 810,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

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.

OMKOSTNINGER

kr. 5 790 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 144 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 163 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 953 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

GRUNNBOKSDATO

05.02.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

27.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Boligspesialisten Stavanger AS

Auglundsveien 14, 4019 STAVANGER. TLF. 400 04 600

MEGLER

Lillian Tunge Skorpen, Partner/Eiendomsmegler MNEF

Epost: lillian@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.20% av kjøpesum	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 9 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 18 900,- (inkl. mva.)
Visninger (alle inkludert) og overtakelse	kr. 3 990,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse

og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn

kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøper av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

HINNAVÅGEN 16

Tilstandsrapport, selger egenerklæring, energiattest, plantegninger, godkjente bygningstegninger, godkjente tegninger vedr ark i loftetasjen, grunnkart, situasjonskart fra 1977, reguleringsplan, sol- og skyggestuider og illustrasjonstegninger vedr Hinnavågen ligger vedlagt. Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport



 Hinnavågen 16 , 4018 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 17, bnr. 2049

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 20.02.2026

Rapportdato: 23.02.2026

Oppdragsnr.: 20993-2056

Referansenummer: WH1747

Foretak: Taksering Vest AS



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.

Taksering Vest AS

Rapportansvarlig

Kasper Østrått Rygh

kasper@takseringvest.no

920 40 738

Medansvarlig



Eskil Engelsgjerd Andersen

eskil@takseringvest.no

472 40 253





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 • tilleggbygg slik som garasje, bod, annekst, 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 eksemplarframstilling 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.



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.



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.



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.



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.



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 med byggeår fra 1981.
Boligen er oppført med grunnmur av betong.
Yttervegger i tre (bindingsverk konstruksjon), som utvendig er kledd med dobbel falset liggende tre kledning.
Etasje skiller av tre bjelkelag og betong mot grunn.
Saltak i trekonstruksjon tekket med betong takstein.
Boligen består hovedsakelig av originale bygningskomponenter.
Enkelte vinduer i PVC med isolerglass fra 2010.

For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygnings komponentene utover i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med betongtak stein fra byggeåret.

Nedløp renner og beslag i plast av eldre dato.
Yttervegger i tre (bindingsverk konstruksjon) oppført på grunnmur i betong.
Fasade med enkel falset liggende trekledning.
Saltak konstruksjon i tre.
Enkelte vinduer i gavlvegg mot vei/gate ble skiftet i 2010.

Vinduer i tre med isolerglass fra 1980 - 1983.
Balkong dør i 1. Etasje i PVC med isolerglass fra 2010.
Ytterdører i tre fra byggeåret.
Balkong dør i tre med isolerglass fra 2003.

Terrasse platting underetasje i tre konstruksjon med terrassebord i impregnert trevirke.
Rekkverk i tre.
Areal: 27m².

Balkong i 1. etasje og Loft oppført med bærekonstruksjon i tre, belagt med terrassebord i impregnert trevirke.
Rekkverk i tre med malte overflater.
Areal balkong 1 Etasje: 13m²
Areal Balkong loft: 2,4m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

3 stav parkett og laminat på gulv overflater av varierende alder.
Tapet og malte vegg overflater.
Himlingsplater, panel og malte innvendige tak overflater.

Gulv- og himlingsoverflater i stue i 1. etasje er fra ca. 2013, opplyst av rekvirent.
Etasjeskille i tre (bjelkelags konstruksjon)
Betong mot grunn.
Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i påføringsvegg mot terreng/grunnmur på soverom i underetasjen.
Innvendige trapper i tre.

Rekkverk i tre og metall.
Innvendige dører i tre med profilerte dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1. Etasje av ukjent alder ca. 2000.
Tapet på vegg overflater.
Fliser på vegg overflater i dusjonen.
Malte himlings-overflater.
Fliser på gulv overflater.
Plast sluker med metallrist av eldre utførelse.

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Toalett montert på gulv
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (stue) mot dusj-sone uten å påvise fukt.

Bad underetasje av ukjent eldre dato.
Belegg på gulv overflater.
Tapet og malte vegg overflater.
Fliser på vegg i dusj sonen.
Malte himlings overflater.

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Våtrommet har mekanisk avtrekk.
Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (kjøkken) mot dusj-sone uten å påvise fukt.

Vaskerom underetasje fra byggeåret.

Malt betong på gulv overflater.
Gips og panel på vegg overflater.

Innredning på vaskerom med vaskekum med blandebatteri og opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken underetasje av ukjent alder.
Alle hvitevarer er frittstående.
Mekanisk avtrekk.

Kjøkken 1. Etasje av eldre ukjent alder, velutstyrt med god skapplass.
Alle hvitevarer er frittstående.
Mekanisk avtrekk via villavent system med bryter på vegg ved innerdør til kjøkken.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom innredet med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Belegg på gulv overflater.



Beskrivelse av eiendommen

Toalett montert på gulv.
Panel og malte vegg overflater.
Panel på innvendige tak overflater.

Det er ingen ventilering fra toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør.
Avløpsrør i plast og Soilrør i støpejern.
Naturlig ventilering gjennom ventiler i vinduer og yttervegg.
Varmepumpe av ukjent alder plassert i stue 1. Etasje.
Varmtvannsbereider fra 2002 med kapasitet på 116 Liter plassert på vaskerom.
Eletrisk anlegg fra byggeår med sikringskap plassert i Entre/vindfang underetasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.
Grunnmur i betong.
Boligen ligger i skrånet terreng.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Underetasje:

Wc rom på bygge godkjente tegninger er i dag benyttet som deler av bad.

Badstue på bygge godkjente tegninger er i dag benyttet som kjøkken.

Rom som på byggegodkjente tegninger er benevnt som «klær» og «matbod», er i dag tatt i benyttet som soverom.

Rom som på byggegodkjente tegninger er benevnt som redskapsbod er i dag benyttet som 2 boder.

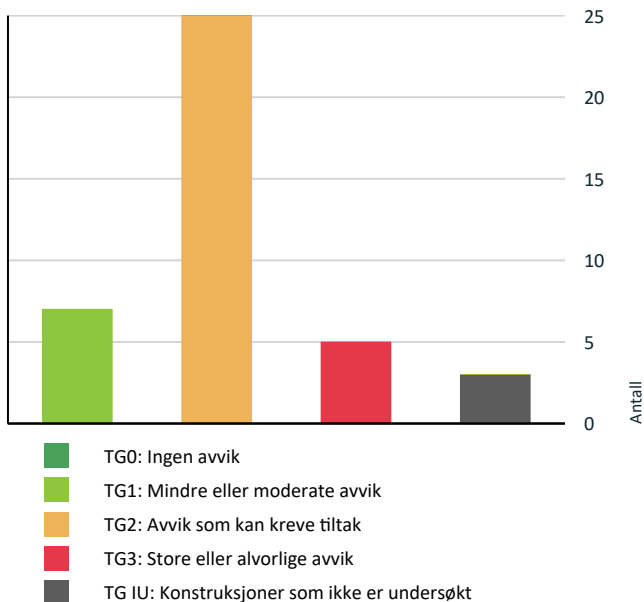
Loft:

Loft på bygge godkjente tegninger er tegnet som uinnredet areal uten rom inndeling.



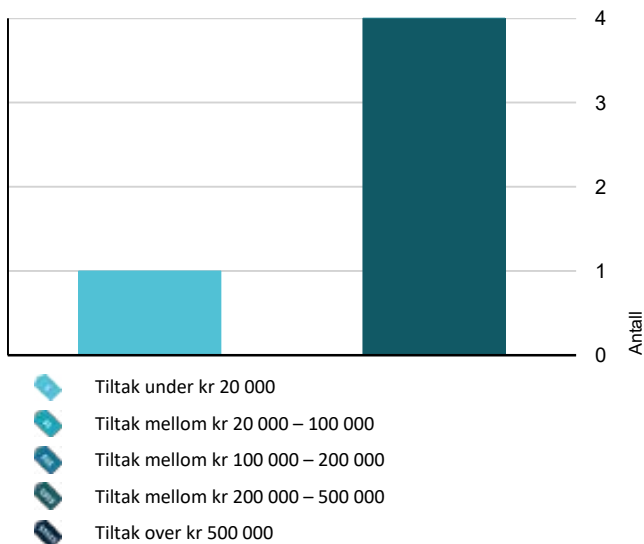
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Spesialrom > Loft > Toalettrom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken Kjeller > Overflater og innredning [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1981

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekkes med betongtakstein fra byggeåret.

Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongtakstein har en forventet teknisk levetid på ca. 40–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og klimatiske forhold, jf. SINTEF Byggforskserien 700.320 "Levetider for bygningsdeler – innvendig og utvendig".

Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre taktekking med slitasje gir økt risiko for vanninntrenging og sekundærskader på undertak og takkonstruksjon.

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.



Nedløp og beslag

Nedløp renner og beslag i plast av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner nedløp og beslag.

Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskserien 700.320.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag bør sjekkes jevnlig for drypp og skader.

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 taktekingen bør takrennene også skiftes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i tre (bindingsverk konstruksjon) oppført på grunnmur i betong.
Fasade med enkel falset liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskserien 700.320.
Musesperre mangler flere steder bak kledning, noe som øker risikoen for skadedyr i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan monteres muse børste frem til kledningen skiftes.
Normalt vedlikehold og utskiftninger av kledningsbord i henhold til alder og slitasje må påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak konstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er helt tildekket / innkledd.

Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke vurderes.

konstruksjonens alder og begrenset innsyn kan det ikke utelukkes skjulte svakheter eller skader i takkonstruksjonen.

Materialtretthet og forekomst av Borebiller kan ikke utelukkes: Det er ikke registrert konkrete tegn til aktiv skade, men forholdene gir økt usikkerhet.

Avviket er hovedsakelig begrunnet i alder og begrenset kontrollmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Overvåk tilstanden jevnlig.

TG 1 Vinduer

Enkelte vinduer i gavlvegg mot vei/gate ble skiftet i 2010. Dette omfatter vinduer på soverom og i stue i underetasje og vinduer i stue ved balkong-dør i 1. etasje på samme vegg. Vinduene er utført i PVC med isolerglass.

Normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer - 2

Vinduer i tre med isolerglass fra 1980 - 1983.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskeren 700.320.

Det er registrert aldersrelatert slitasje på vindusrammer, beslag og pakninger. Enkelte vinduer går tregt ved åpning og lukking, og noen krever bruk av betydelig kraft for betjening. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mindre skjevheter i ramme-/karmkonstruksjonen samt normal slitasje over tid.

Det er observert kondens og fuktmerker på innvendige foringer og karmen på enkelte vinduer.

Utvendig er det registrert malingsavflassing og generell overflateslitasje på flere vinduer.

Det er registrert at murpuss er ført direkte opp mot nedre del av vinduskarm på vinduer i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes i tiden som kommer.

Vindu i underetasjen: Forholdet medfører økt risiko for kapillært fuktoptak i vinduskarmen over tid. Dette kan føre til fuktskader og redusert teknisk levetid på vinduene.

Det bør etableres beslag eller tilsvarende tilfredsstillende løsning ved nedre karm for å sikre varig fuktsikring og korrekt detaljutforming.



TG 1 Dører



Tilstandsrapport

Balkong dør i 1. Etasje i PVC med isolerglass fra 2010.



TG 2 Dører - 2

Ytterdører i tre fra byggeåret.

Balkong dør i tre med isolerglass fra 2003.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.

Byggforskeren 700.320.

Dører har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

Sprekk i dørblad registreres på ytterdør til kjeller.

Skjevheter registreres på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger av dører i tiden som kommer.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse platting underetasje i tre konstruksjon med terrassebord i impregnert trevirke.



Tilstandsrapport

Rekkverk i tre.

Areal: 27m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av høy alder og slitasje på bygningskomponentene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må på sikt påregnes oppgraderinger.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong i 1. etasje og Loft oppført med bærekonstruksjon i tre, belagt med terrassebord i impregnert trevirke.
Rekkverk i tre med malte overflater.

Areal balkong 1 Etasje: 13m²

Areal Balkong loft: 2,4m²

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av høy alder og slitasje på bygningskomponentene.
Rekkverk i underkant av dagens krav til rekkverkshøyder på 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må på sikt påregnes oppgraderinger.

Rekkverkshøyden må endres til 100cm for å tilfredstille dagens krav og lukke avviket.



Tilstandsrapport



TG 1U Andre utvendige forhold

Utvendig bod underetasje er kontrollert og målt fra utsiden da det ikke var tilkomst for innvendig kontroll på befaringstidspunktet.

INNENDIG

TG 2 Overflater

3 stav parkett og laminat på gulv overflater av varierende alder.
Tapet og malte vegg overflater.
Himlingsplater, panel og malte innvendige tak overflater.

Gulv- og himlingsoverflater i stue i 1. etasje er fra ca. 2013, opplyst av rekvirent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hakk, rift, merker og slitasje ble observert flere steder.
Åpne skjøter mellom parkett og laminat bord ble registrert enkelte steder.
Tilstands grad på bakgrunn av 2 grunnet høy slitasje/alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger etter ønske.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre (bjelkelags konstruksjon)
Betong mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

Høydeforskjell på 17mm ble målt på kontrollerte steder på soverom i underetasje.

Høydeforskjell på 22mm ble målt på kontrollerte steder i stue 1 Etasje.

Høydeforskjell på 16mm ble målt på kontrollerte steder på soverom loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0-1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkelt stående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gangs skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i påforingsvegg mot terreng/grunnmur på soverom i underetasjen. Det presiseres at hulltaking og fuktmålinger er utført som stikkprøver. Undersøkelsen omfatter ikke hele konstruksjonen og det kan dermed ikke utelukkes at fuktverdiene kan variere i andre deler av konstruksjonen rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i påforingsvegg mot terreng/grunnmur i kjellerstue. Målt fuktverdi var 26,5 %. Ifølge SINTEF Byggforsk anses trevirke som tørt under ca. 15 %, mens verdier over ca. 20 % kan gi grunnlag for soppvekst ved gunstige forhold.

Det ble registrert dampsperre i påforingsveggen i kjelleren. Dette er ikke en anbefalt løsning i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll/overvåkning av utvikling anbefales.

Det må foretas ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og eventuelle tiltak.

Fuktmålinger med registrerte verdier vurderes å være normale sett i forhold til konstruksjonens alder og oppbygning. Boligen er oppført i 1981, og dreneringssystem samt grunnmur er av eldre utførelse. Slike løsninger har ikke samme evne til fuktavledning som nyere konstruksjoner etter dagens byggestandard.

Kostnadsestimatet er basert på etablering av nye påforingsvegger med løsning som sikrer tilfredsstillende ventilasjon og uttørkingsmulighet mot grunnmur. Eventuelle tilleggsarbeider eller følgekostnader utover dette tiltaket er ikke inkludert i estimatet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Innvendige trapper

Innvendige trapper i tre.

Rekkverk i tre og metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I trapp fra 1. etasje til loft overstiger åpningen mellom trinn 10 cm, noe som ikke tilfredsstillende dagens krav.

Det registrert bratte stigningsforhold i trapp til underetasje og manglende håndløper.

Rekkverk rundt trapp til underetasje har åpninger mellom metallspiler som overstiger dagens krav.

I henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) § 12-17 skal åpninger i rekkverk ikke være større enn 10 cm

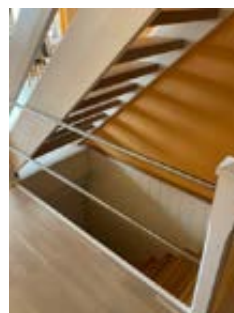
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

Det anbefales å redusere åpninger mellom trinn og i rekkverk iht. dagens krav samt etablere håndløper der dette mangler.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i tre med profilerte dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand grad 2 gis grunnet høy slitasje/alder.
Skjevheter registeres på enkelte innerdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold, justeringer og på sikt utskiftninger må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom 1. Etasje av ukjent alder ca. 2000.





Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tapet på vegg overflater.
Fliser på vegg overflater i dusjonen.
Malte himlings-overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran og fliser på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320.

Det kunne ved befaring ikke verifiseres at det er etablert bakomliggende membran i våtsone ved servant. Eventuell membran kan være skjult bak overflater, og løsningen lar seg ikke kontrollere uten inngrep i konstruksjonen.

Det er videre registrert mindre ujevnheter i flisarbeidet i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.

Renovering opp til dagens krav for våtrom anbefales i tiden som kommer.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320.

Det er registrert løs flis på gulvoverflaten samt sprekkdannelse i fuger flere steder. Forholdene indikerer svekket vedheft og redusert tetthet i overflatesjiktet.

Videre er fallforholdene målt til å være i underkant av dagens krav. Høyeste punkt på gulvet ble målt tilnærmet midt i rommet, og det er registrert motfall bort fra hjelpesluk mot vegg og innerdør. Dette medfører at vann ikke ledes tilfredsstillende mot sluk.

Samlet vurderes forholdene å innebære økt risiko for vannansamling, fuktinntrenging og skade på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering opp til dagens krav for våtrom anbefales.

Det presiseres at estimatet er veiledende og ikke inkluderer eventuelle tilleggsarbeider som kan avdekkes etter åpning av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluker med metallrist av eldre utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.

Renovering opp til dagens krav for våtrom anbefales.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Toalett montert på gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 grunnet alder/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering etter behov.
Renovering opp til dagens krav for våtrom anbefales.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 grunnet alder/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering/ utskifting av avtrekksvifte bør påregnes i tiden som kommer da svikt kan oppstå.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (stue) mot dusj-sone uten å påvise fukt.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad underetasje av ukjent eldre dato.
Belegg på gulv overflater.
Tapet og malte vegg overflater.
Fliser på vegg i dusj sonen.
Malte himlings overflater.

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Våtrommet har mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og levetidstabeller.

Det er etablert oppkant i dusjsone som medfører at sluk er isolert fra øvrig gulvflate. Løsningen innebærer brudd på funksjonskravet om at vann fra lekkasjer og vannsøl fra andre vanninstallasjoner skal kunne ledes til sluk.

Det er videre registrert sprekkdannelser i belegget rundt sluk samt ved terskel til innerdør.

Deler av dusjsonen er utført med tapet og malte veggoverflater som ikke er å anse som vannbestandige materialer i våtsone etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet anbefales totalrenovert iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (kjøkken) mot dusj-sone uten å påvise fukt.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom underetasje fra byggeåret.

Malt betong på gulv overflater.
Gips og panel på vegg overflater.

Innredning på vaskerom med vaskekum med blandebatteri og opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og levetidstabeller.

Det er ikke dokumentert eller påvist membran på vegger eller gulv. Konstruksjonen fremstår uten synlig tettesjikt etter dagens krav.

Det er videre registrert motfall mot innerdør, hvilket innebærer at vann ikke ledes mot sluk slik funksjonskravet forutsetter. Sluk er av eldre utførelse.

Konsekvens/tiltak



Tilstandsrapport

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet anbefales totalrenovert iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken 1. Etasje av eldre ukjent alder, velutstyrt med god skaplass.
Alle hvitevarer er frittstående.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandgrad 2 gis med bakgrunn i alder og slitasje.

Normal levetid på kjøkken er 15-20 år .

Vannstopper og komfyrvakt anbefales mangler iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering bør påregnes i tiden som kommer.

Vannstopper og komfyrvakt anbefales installert iht. dagens krav.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk via villavent system med bryter på vegg ved innerdør til kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandgrad 2 gis med bakgrunn i alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering bør påregnes i tiden som kommer.



UNDERETASJE > KJØKKEN KJELLER

Overflater og innredning

Kjøkken underetasje av ukjent alder.
Alle hvitevarer er frittstående.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandgrad 2 gis med bakgrunn i alder og slitasje.

Normal levetid på kjøkken er 15-20 år .

Vannstopper og komfyrvakt anbefales mangler iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering bør påregnes i tiden som kommer.

Vannstopper og komfyrvakt anbefales installert iht. dagens krav.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØKKEN KJELLER

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom innredet med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.

Belegg på gulv overflater.

Toalett montert på gulv.

Panel og malte vegg overflater.

Panel på innvendige tak overflater.

Enkelte rift, merker og slitasje av normal karakter på overflater.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.



LOFT > TOALETTRUM

TG 3 Teknisk anlegg

Det er ingen ventilering fra toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk må etableres for å lukke avviket.



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Kobberrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Økt risiko for korrosjon og lekkasje grunnet alder. Jevnlig kontroll anbefales, og utskifting bør påregnes ved oppgradering eller tegn til redusert funksjon. Ved oppgradering anbefales rør-i-rør system iht dagens krav.

Avløpsrør

Avløpsrør i plast og Soilrør i støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2/3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll anbefales.

Ved utskiftning av kjøkken/bad/vaskerom anbefales utskiftninger/oppgraderinger.

Ventilasjon

Naturlig ventilering gjennom ventiler i vinduer og yttervegg.

Varmesentral

Varmepumpe av ukjent alder plassert i stue 1. Etasje.



Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra 2002 med kapasitet på 116 Liter plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bereider har begrenset gjenstående levetid iht levetidstabeller.

Normal levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmtvannsbereder over 20 år har økt risiko for korrosjon, lekkasje og svikt i sikkerhetsfunksjoner. Dette kan føre til vannskader og uforutsette kostnader. Bereder fungerer i dag, men grunnet alder anbefales utskiftning i tiden som kommer.



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.

Eletrisk anlegg fra byggeår med sikringskap plassert i Entre/vindfang underetasje.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ukjent



Tilstandsrapport

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. 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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. 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 Selv om det ikke er registrert konkrete feil ved visuell gjennomgang, medfører anleggets alder økt risiko for skjulte svakheter og redusert sikkerhetsmargin over tid.

Det anbefales å innhente en utvidet elkontroll utført av registrert elektroinstallatør for å vurdere sikkerhet, tilstand og eventuelle behov for oppgraderinger i tråd med Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400.

Generell kommentar

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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskeren 700.320 .

Etter alder, er det trolig ikke ivaretatt drenering utover stein/singel i byggegrøp som var normalt på oppføringstidspunktet.

Grunnmurs plast/platon og topplatt er ikke synliggjort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskeren 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og kontroll anbefales som normalt.

TG 2 Terrengforhold



Tilstandsrapport

Boligen ligger i skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng mot grunnmur holder ikke dagens krav på fall 1:50 3meter ut fra grunnmur.
Enkelte plasser ble det observert terreng fall inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales fall av terreng bort fra bygning.
Det anbefales terrengfall fra bolig på 1:50 3meter.



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

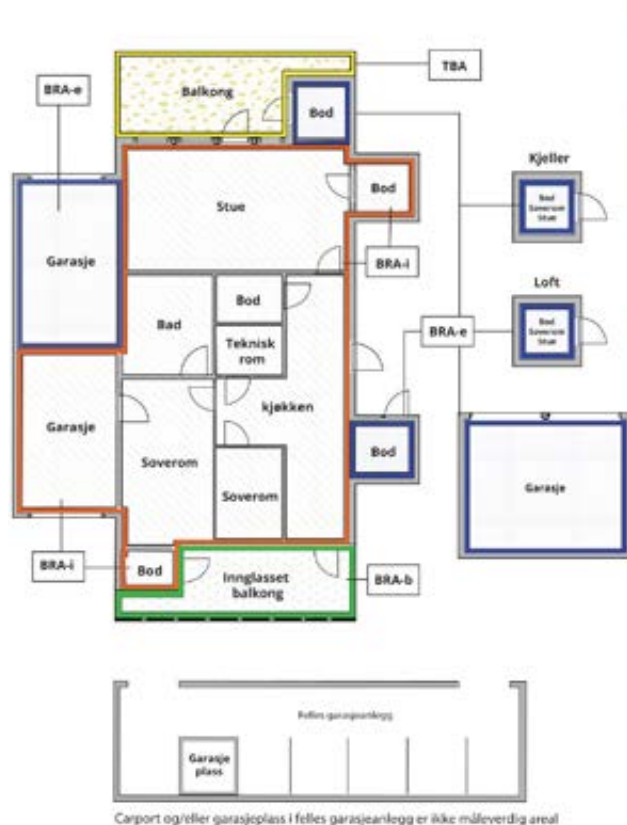
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	24			24	2	11	35
1. Etasje	85			85	13		85
Underetasje	79	5		84	27		84
SUM	188	5			42	11	204
SUM BRA	193						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, stue/soverom, soverom, kontor, toalettrom, kott		
1. Etasje	Entré/gang, soverom, kjøkken, bad/vaskerom, stue m/trapp		
Underetasje	Entré/vindfang, 2 soverom, stue/gang, bad, vaskerom, 2 boder, kjøkken kjeller	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Underetasje:

Wc rom på bygge godkjente tegninger er i dag benyttet som deler av bad.

Badstue på bygge godkjente tegninger er i dag benyttet som kjøkken.

Rom som på byggegodkjente tegninger er benevnt som «klær» og «matbod», er i dag tatt i benyttet som soverom.

Rom som på byggegodkjente tegninger er benevnt som redskapsbod er i dag benyttet som 2 boder.

Loft:

Loft på bygge godkjente tegninger er tegnet som uinnredet areal uten rom inndeling.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	177	11



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Kasper Østrått Rygh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	17	2049		0	198.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hinnavågen 16

Hjemmelshaver

Lunde Sidsel Koll

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	
2	23.02.2026	

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 bygningssakkyndige 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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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 opmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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.

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](#)

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger Park	
Oppdragsnr.	
22-0017/26	
Selger 1 navn	
Åse Koll Lunde	
Gateadresse	
Hinnavågen 16	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4018
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Sidsel Koll Lunde	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 22-0017/26

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Ytterligere opplysninger direkte fra selger: - lekkasje ca 2010-2013 (husker ikke årstall) fra toalett på loft grunnet at tilkobling ikke var tett. Forsikringssak hvor gulv og tak i første etasje og mulig hybel/leilighet ble skiftet. - Feier glemt å legge en takstein på plass og liten lekkasje til kjøkkenet. - Skiftet terrassedør hovedetasje og noe vinduer i underetasje + satt inn nytt vindu soverom i underetasje + ett (el to) nye vinduer loft. Husker ikke årstall.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åse Koll Lunde	dc9fa4389a8902d694dff 38b040560ced5d4b73c	16.02.2026 14:53:10 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse

Hinnavågen 16, 4018 STAVANGER

Dato for energimerking

23.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-262599

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

4279824

Gårdsnummer

17

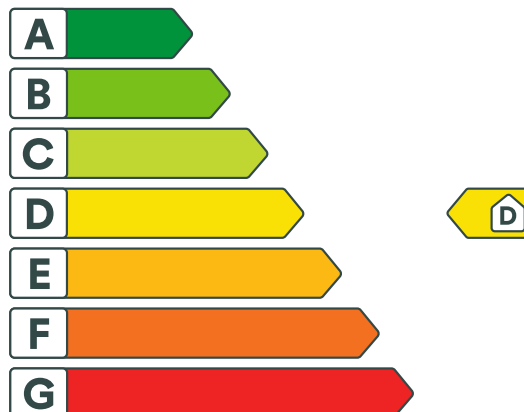
Bruksnummer

2049

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

1981

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

193,0 m²

Oppvarmet bruksareal

193,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

214,16 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

186,99 kWh/m²

Totalt levert pr. år

38 423 kWh



Hinnavågen 16, 4018 STAVANGER



Detaljering

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



Hinnavågen 16, 4018 STAVANGER



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Hinnavågen 16, 4018 STAVANGER

Gnr/Bnr: 17/2049/0/0

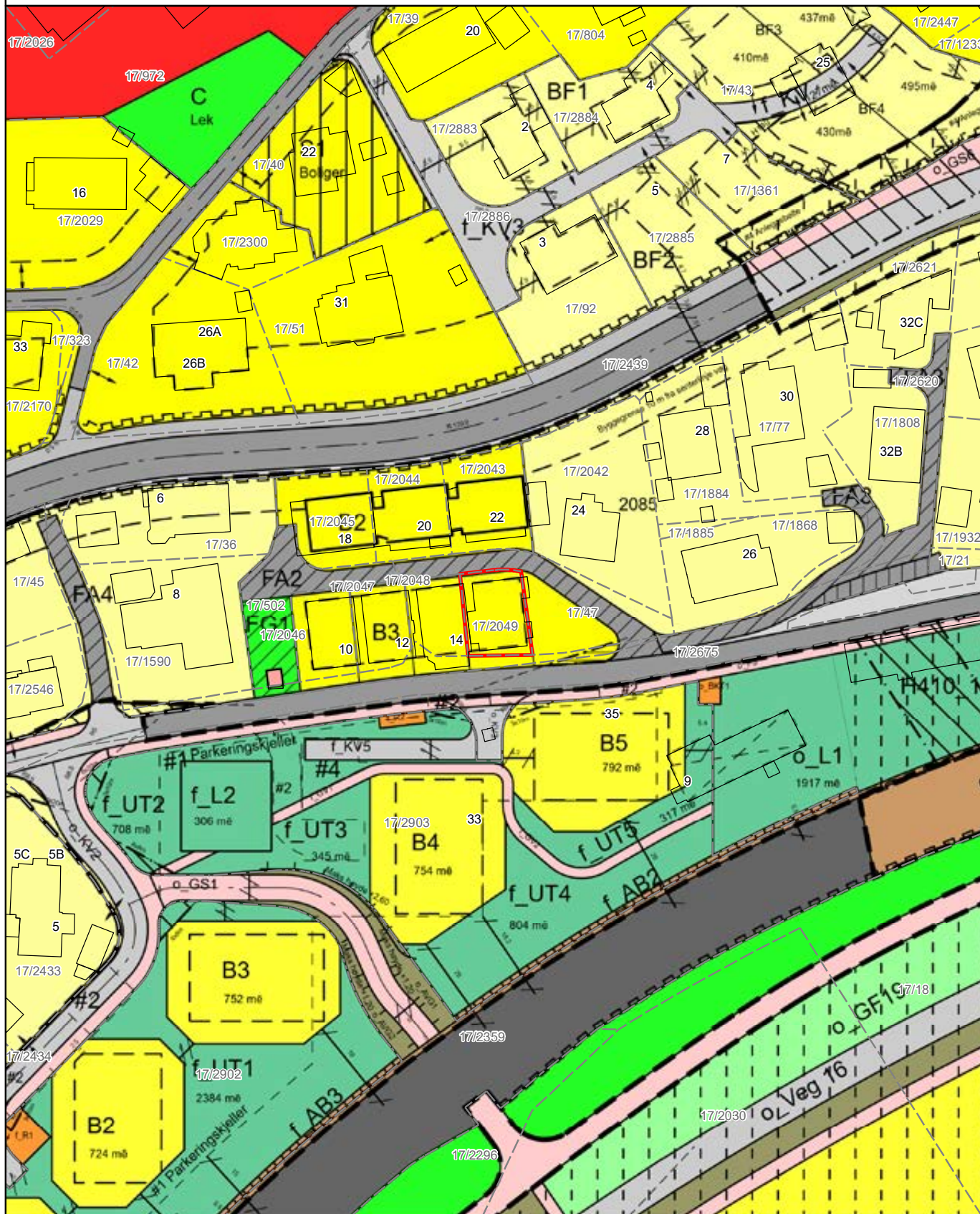
Dato: 2026-02-10

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2085

Ikrafttreddsdato: 22.9.2008

Stavanger
kommune



Eiendomskart med grenser

Adresse: Hinnavågen 16, 4018 STAVANGER
Gnr/Bnr: 17/2049/0/0
Dato: 2026-02-10
Målestokk: 1:500

**Stavanger
kommune**

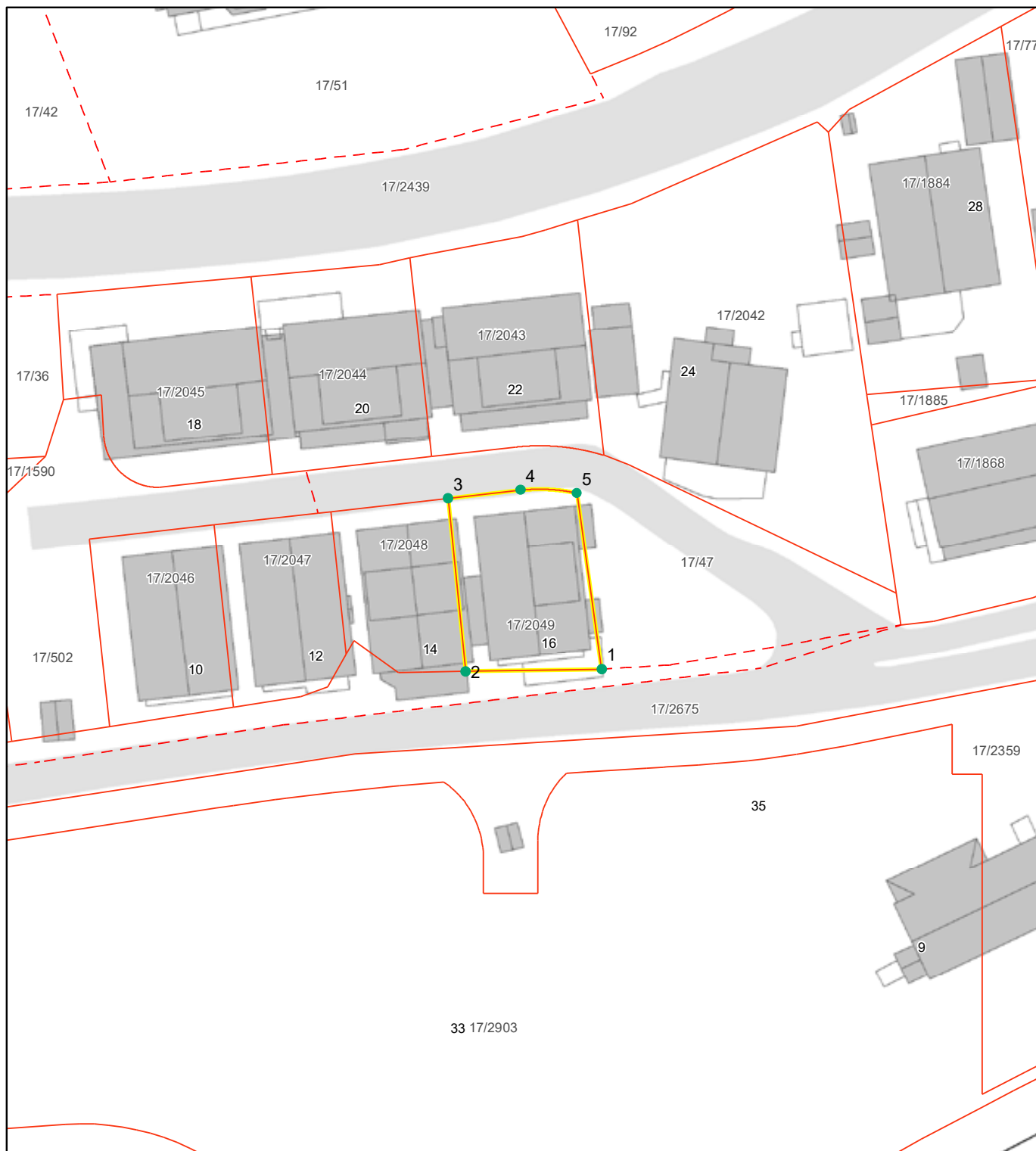


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Situasjonskart over
gnr 17. bnr 47 og 502

Hinnavågen 8 Hinnasvingen 34

Malt: 1:10000. 1:10000. 1:10000
Kart: 1:10000

nye nr. er påført kart.

Stavanger Oppmålingsvesen, den 6.10.77.

Odd Jørn Larsen
avd.leder

Tove Lunde

Hjemmelshaver: Toralf Bjørge og

Magnus Braadland

17/756: Norges Statsbaner

17/1590: Helge Bie

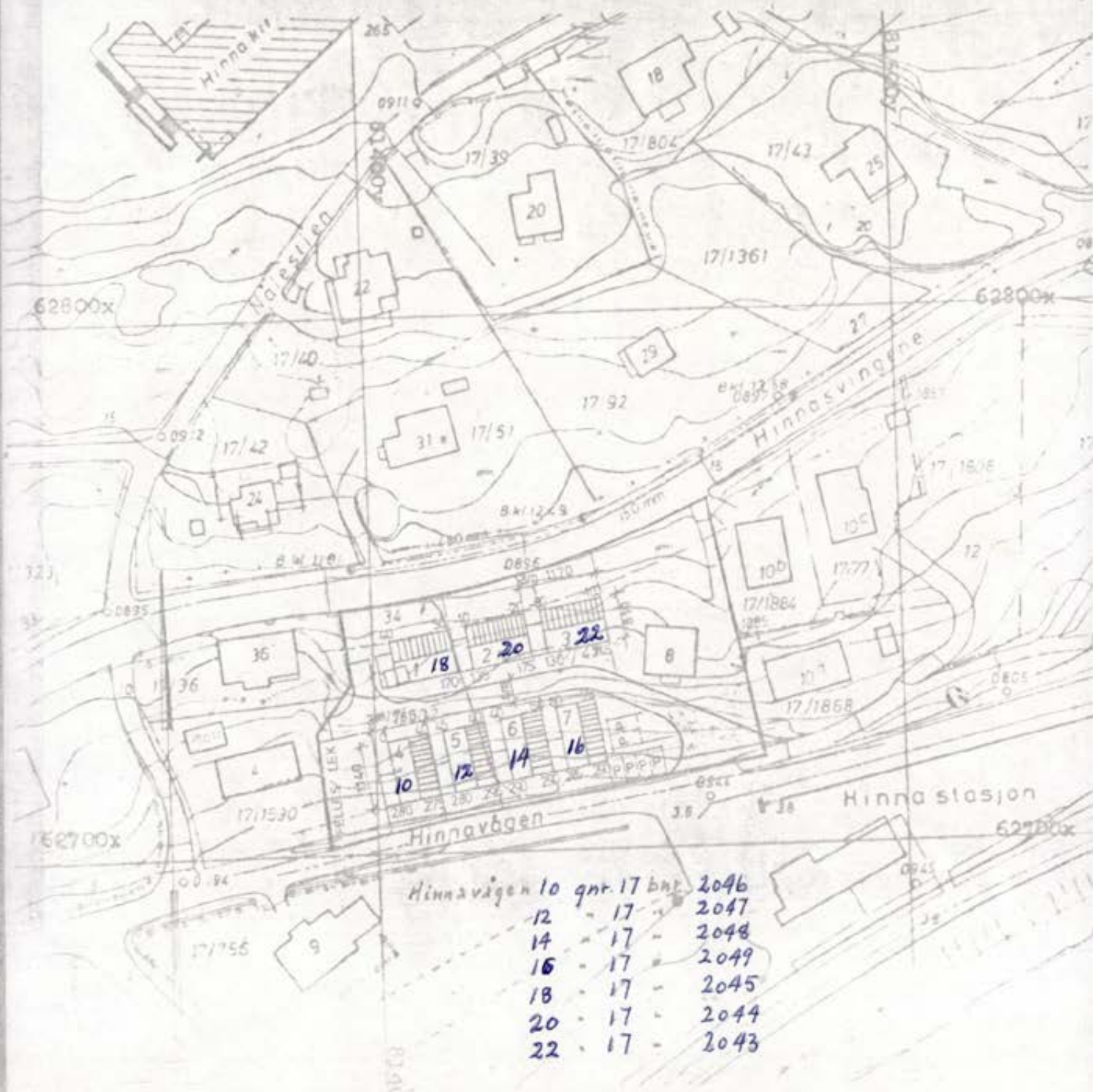
17/36: Helge Bie

17/51: Olav Fjetland

17/92: Kurt Gundersen

17/1884: Rune Austad

17/1886: " "



Situasjonskart over
Gnr. 17 bnr. 47 og 502
(Hinnavigen 8 og Hinnavinsgate 34)
M=1:1000 Skv.wlm Areal= 3145m²
Kartref. O 24

Vannledning
spillvann
overvann
reg.gatebøyd.

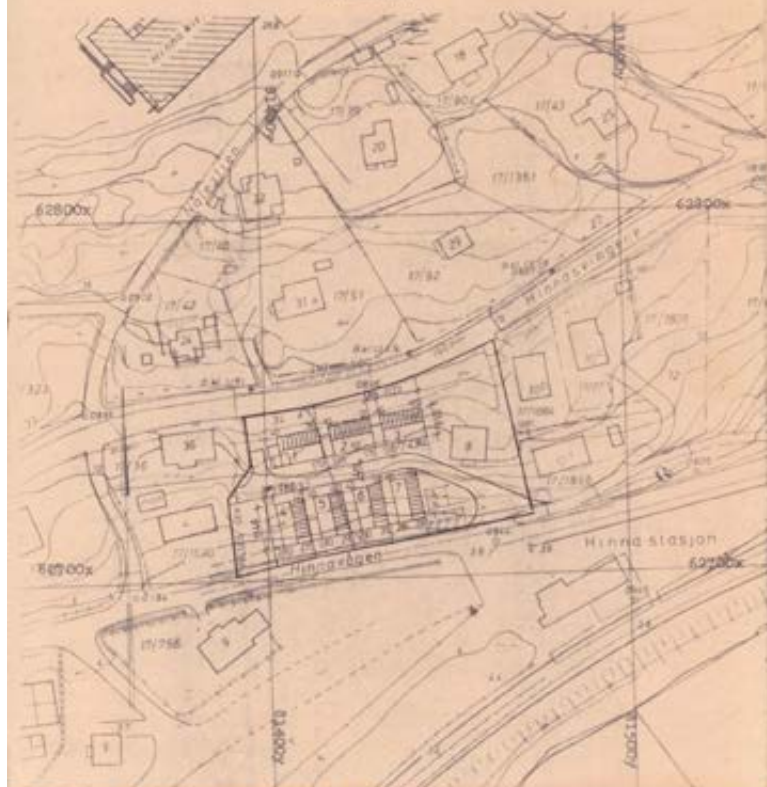
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSJEFFEN
11.10.1977

Stavanger Oppmålingsvesen, den 6.10.77.

Tove Lund
Dok. 101/77
avd. leder

Tove Lund

Hjemmelshaver: Torleif Bjørge og
Magnus Brændland
17/756: Norges Statsbanker
17/1590: Helge Bie
17/36: Helge Bie
17/51: Olav Fjetland
17/92: Hart Gundersen
17/1884: Rune Austad
17/1884: *



BESKRIVELSE TIL

Gnr. 17 bnr. 47 og 502 Tomt nr. 7

Adresse: Hinnavinsgate 8 og Hinnavinsgate 34

En kopi av situasjonskartet skal legges ved byggesøknaden. På kartet skal innføres og påføres:

- Den anskaffede byggingen grunnplan med fullstendig til for vurdering av avstand til nabogrense.
- Kontakthøyde for jordig kjellerpolt og for overkant grunnmur.
- Eventuelle forstærkingsmerker og skilninger samt tomteplaneringer.
- Nåværende terrenghøyder vist på fasadeoppgisene i målestokk med koteringsen på situasjonskartet.
- Garasjeplanering.

Vann- og kloakkledninger er tegnet på kartet.

Satt til 2 løse vann- og kloakkledninger over nåværende til tilslutning. Kjellerpolt tilpasses terrenget.

Ved utgraving av tomten må det ikke brukes graveverktøy eller bulldozer i kabletunnelen. Denne må heller ikke overdekkes med utvannet vann.

Vedleggsmå fra Veileverket og EI-verket viser disse statiske forutsetninger.

Endelig høyde på overkant grunnmur bestemmes på stedet i samarbeid med byggesaksbehandleren og byggesaksbehandleren for utgraving av tomten i byggesaksbehandleren.

Oppsettning av innmuring og terrengnivå skal sendes til byggesaksbehandleren.

For øvrig vises til følgende vedlagte bilag:

- Generelle bestemmelser om forhold som må iakttas under arbeidets framdrift.
- Retningslinjer for utfylling av byggesøknader.

OPPMÅLINGSEFFEN I STAVANGER, 24. oktober 1977

L.B. Hana
L.B. Hana

Betaling av husleie tillegget og høyde er notert

ansvarshavende

O. K. kjellerpolt	ansvarshavende	5,00	(utfyller av anmelde)
O. K. kjellerpolt	ansvarshavende	7,40	(utfyller av anmelde)
O. K. kjellerpolt	ansvarshavende		(betaler på stedet)

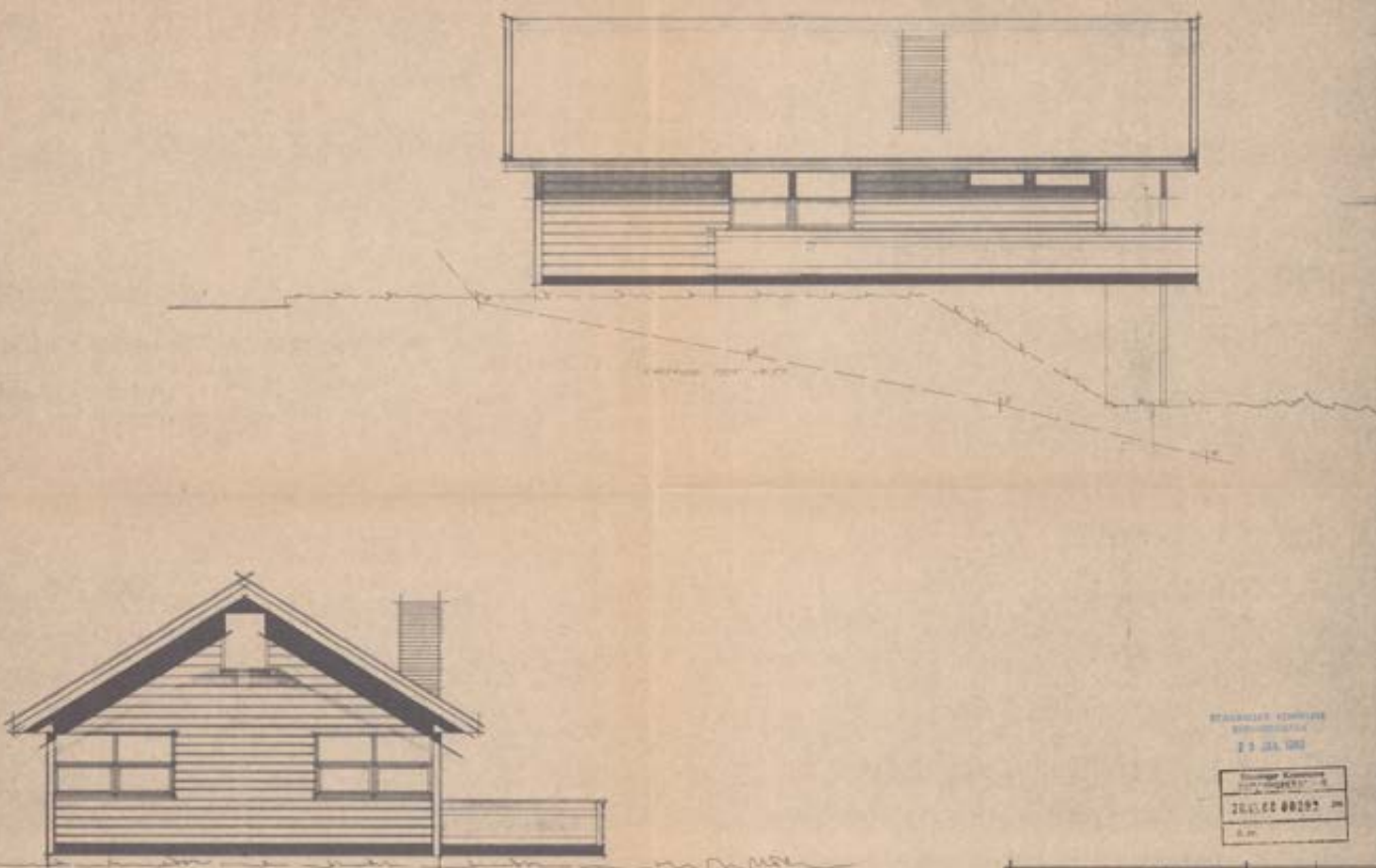
40

10 40



25 NOV 1981

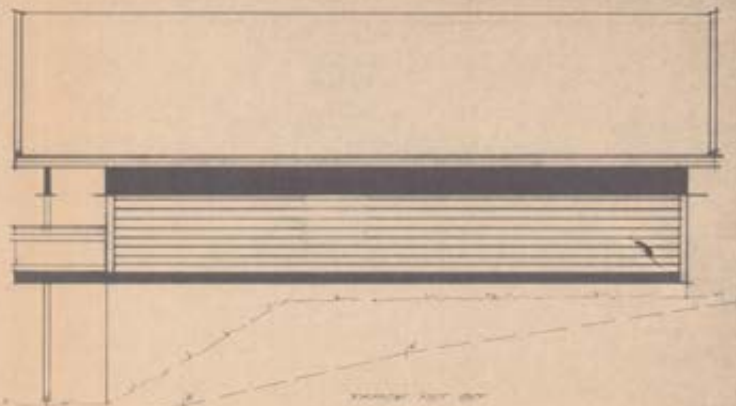
[illegible]



STANDARD KIMBERLY
KIMBERLY
2 3 23. 193

Building Number
204.00 00292
S.M.

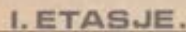
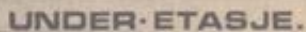
TOHT nr. 7			
konstruktivni deli	in	metalski	1930
konstruktivni deli	in	drugi	1930
konstruktivni deli	in	drugi	1930
konstruktivni deli	in	drugi	1930
DELTA - HUS A.S.		E.V. 204.00 00292	



STADTPLAN KOMMUNE
2.5.1980

Stadtsplan Kommu- ne, 1:1000	1:1000
25.11.80 00292	1:1000
A.M.	

TOHT Nr 7			
STADTPLAN Nr 7	1:1000	ndiespik	1:1000
STADTPLAN Nr 7	1:1000	dot	1:1000
STADTPLAN Nr 7	1:1000	legn	1:1000
STADTPLAN Nr 7	1:1000	revidert	1:1000
DELTA - HUS AS		1:1000 - 1:1000	

[illegible]



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besaksadr.: Olav Kyrres gate 23, 4005 Stavanger
Telefon: 51 50 70 90 Faks 51 50 70 26
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Arkitekt Agnar Frafjord
Jacob Jåthuns gate 8

4020 STAVANGER

306

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE

RHM-03/06066

ARKIVNR

BYG 17/2049

JOURNALNR

04015303

DATO

24.07.03

DELEGERT BEHANDLING SAKSNUMMER: KBU3228/03.

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID

Gnr./bnr.17/2049. Byggestedsadresse: Hinnavågen 16

Tiltakshaver: Sidsel Koll Lunde

Tiltakets art: FASADEENDRING - ALTAN I LOFTETASJE

Plan- og bygningslovens:

§ 86a Mindre byggearbeid på boligeiendom

Meldingen tas til etterretning.

Arbeidet må være igangsatt innen 3 år.

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket utføres i henhold til innsendt melding og i samsvar med bestemmelser gitt i plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter.

Nærmere opplysninger om byggesaken og saksbehandlingen kan ses på internett under:
stavanger.kommune.no/byggesak

Ferdigmelding skal gis til byggesak så snart arbeidet er utført. Ferdigmelding gjøres skriftlig på vedlagte skjema.

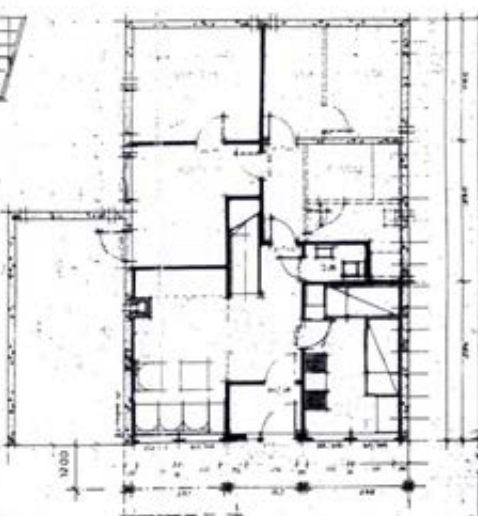
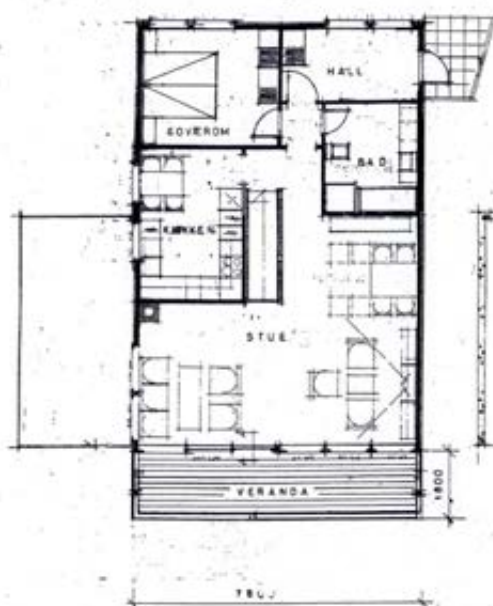
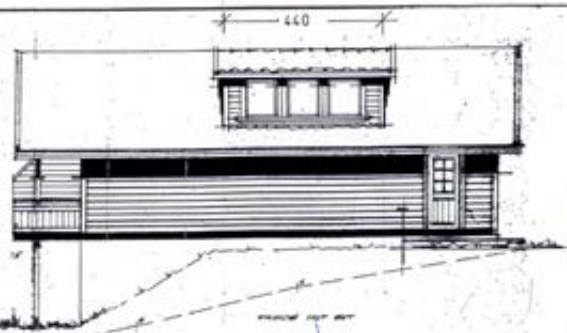
Byggesak


Paul A. Kaulsen

for byggesakssjef


Reynaldo H. Mendoza
overarkitekt

kopi: Sidsel Koll Lunde, Hinnavågen 16, 4020 STAVANGER

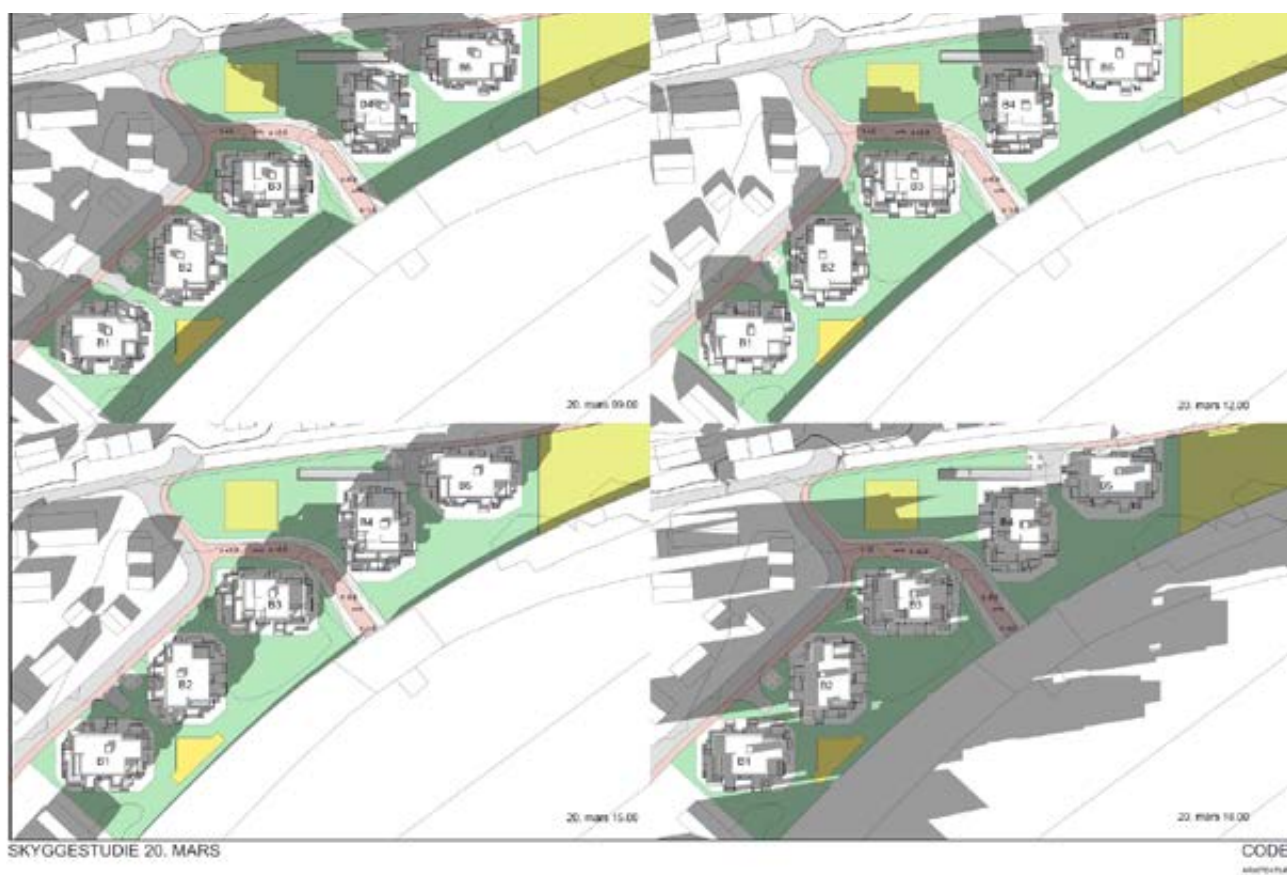


Ingen innmelding.
nr 24
Eleonora Krotn, nr. 14
Palmstrøm Havnagår, 20.
Inga-Lise Lunde, nr. 22.

STAVANGER KOMMUNE
 Sentralarkivet
 Dato: 27 JUNI 2005
 S.nr. 05/07290, Lov. 036967/05
 Aut. KB Arkivkode: L42

TAKOPPLØFT / ARK.
 23.06.05

Tilakshever: SIOSEL KOLL LUNDE	Dato: 28.02.03
Byggeplan: HINNÅVÅGEN 18	Ger: 17 2049
Kommune: STAVANGER	Mål: 1:100 -
ARKITEKT AGNAR FRAFJORD	Korr:
JACOB JÅTUNGS GT 8	Korr:
4020 STAVANGER	Korr:



Skygge- og solstudie tilsendt fra utbygger vedr boligprosjektet Hinnavågen



Skygge- og solstudie tilsendt fra utbygger vedr boligprosjektet Hinnavågen

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



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 eiendom (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. AVTREKKSVENTILATER** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

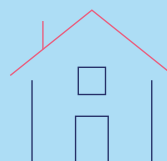
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 22-0017/26

Adresse: Hinnavågen 16, 4018 STAVANGER, gnr. 17, bnr.
2049 i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Lillian Tunge Skorpen

Tlf: 45276580

Epost: lillian@notar.no

Salgsoppgavedato: 27.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/