



Velkommen til

Rygjaveien 24  
4020 Stavanger

EiendomsMegler **1**



Velkommen til  
**Rygjaveien 24**  
**4020 Stavanger**

# En flott beliggende eiendom med tomt på 1586 m<sup>2</sup> - Solrikt og med god utsikt - Renovering -


En nydelig plassert eiendom på Hinna klar for nye prosjekter.

Tomten er på totalt 1586 m<sup>2</sup> og ligger flott plassert mot sør i skrånende terreng, nydelig utsikt og svært gode solforhold.

Her kan du bygge deg et nytt hus av meget stor størrelse. Plasseringen er sentral i forhold til både skole og fritidsaktiviteter. Like ved sørmarka og kort vei ned til buss og butikker. Tomter av denne størrelse er svært sjeldne så her gjelder det å benytte seg av muligheten. Ryggjaveien er rolig gate med flere store og flotte eiendommer og her kan du selv skape ditt eget lille paradys.

Boligen som står der nå holder enkel standard, kan evt pusses opp/renoveres eller rives.

## Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	11 500 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	288 590
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	11 788 590
<u>BRA/BRA-I</u>		207/191 m <sup>2</sup>
<u>Ant. sov.</u>		4
<u>Tomteareal</u>		ca. 1 586 m <sup>2</sup>
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1953
<u>Energimerking</u>		

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Fredrik Simonsen**  
Eiendomsmegler

922 82 200  
fredrik.simonsen@em1sr.no

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	11 500 000
Omkostninger*	kr	288 590
Totalpris inkl. omk.	kr	11 788 590

## \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 287 500,-  
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-  
Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Sum omkostninger: kr 288 590,-

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

Boligkjøperforsikring kr 14 700 – 17 500 (valgfritt tillegg)

## Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 20 078 pr. år for 2024

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

## Registerbetegnelse

Gnr. 17, bnr. 859 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

## Areal

Enebolig:

BRA-i: 191 m<sup>2</sup>  
BRA total: 191 m<sup>2</sup>

Kjeller

BRA-i: 51 m<sup>2</sup>. Underetasje  
TBA: 18 m<sup>2</sup>.

1. etasje

BRA-i: 120 m<sup>2</sup>.  
TBA: 19 m<sup>2</sup>.

2. etasje

BRA-i: 20 m<sup>2</sup>. Loft

Garasje:

BRA-e: 16 m<sup>2</sup>  
BRA total: 16 m<sup>2</sup>

Kjeller

BRA-e: 16 m<sup>2</sup>. Garasje

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

#### **Antall soverom**

4

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

#### **Eierform**

Eiet

#### **Boligtype**

Enebolig

#### **Parkering**

Parkering i garasje og carport

#### **Tomt**

Tomteareal er 1 586 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

#### **Tomtebeskrivelse**

#### **Byggeår**

Ca. 1953 i følge Stavanger kommune

#### **Innhold**

Loft: BRA-i: Loftsrom

1. Etasje: BRA-i: Entré/trapperom, mellomgang med garderobe, soverom, bad, kjøkken, soverom 2, vaskerom/biinnngang, stue.

Underetasjen: BRA-i: Peisstue, soverom, soverom 2, toalettrom, arbeidsrom, mellomgang, matbod, dusjrom/entre.

#### **Standard**

En nydelig plassert eiendom på Hinna klar for nye prosjekter.

Tomten er på totalt 1586 m<sup>2</sup> og ligger flott plassert mot sør i skrånende terreng, nydelig utsikt og svært gode solforhold.

Her kan du bygge deg et nytt hus av meget stor størrelse. Plasseringen er sentral i forhold til

både skole og fritidsaktiviteter. Like ved sørmarka og kort vei ned til buss og butikker. Tomter av denne størrelse er svært sjeldne så her gjelder det å benytte seg av muligheten. Ryggjaveien er rolig gate med flere store og flotte eiendommer og her kan du selv skape ditt eget lille paradis.

Boligen som står der nå holder enkel standard, kan evt pusses opp/renoveres eller rives.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgå nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Enkel utvendig trapp i tre

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Kryp kjeller

Våtrom > 1 etg > Vaskerom/biinnngang > Generell

Våtrom > 1 etg > Bad > Generell

Våtrom > Underetasje > Dusjrom/entre > Generell

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Tomteforhold > Terrengforhold

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Originale vinduer

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Overflater

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Innvendig > Loftsluke

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Oljetank

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takteking

Utvendig > Nedløp og beslag

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Kjøkken > 1 etg > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > 1 etg > Kjøkken > Avtrekk

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

#### **Beliggenhet**

Beliggende på en god høyde i Ryggjaveien på Hinna/Øvre Vaulen i rolig villastrøk med nærhet til

et stort utvalg av forskjellige tilbud.

Like utenfor døren Sørmarka. En fantastisk plass å legge treningsturen eller helgeturen med barna.

En litt lenger tur ifra ligger Vaulen badeplass med lekeplasser og turstier. Her har du et godt utvalg av forskjellige aktiviteter til alle årstider.

Flere barnehager i nærheten hvorav flere av dem regnes som noen av de mest populære barnehagene i Stavanger kommune.

Nærmeste skole fra Rygjaveien er Vaulen skole.

En trygg skolevei er viktig og det får du her. For de eldre barna er det kort vei til Kristianslyst ungdomsskole, samt Hetland og Jåttå videregående skole.

Stort utvalg av butikker og annet servicetilbud på Mariero eller på Hinna. Gåavstand til Kiwi på Auglend.

En meget sentral plass å bo midt mellom Stavanger og Sandnes med nærhet til arbeidsplasser, butikker, skole og fritidsaktiviteter.

#### **Adkomst**

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

#### **Byggemåte**

Byggemåte med betong, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre. Saltak av sperr med betongtaktekking.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

#### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

#### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

#### **Oppvarming**

Vedovn. Elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

#### **Info energiklasse**

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd G.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Ikke lagt inn til huset. Kjøper må selv sjekke

**Adgang til utleie**

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

**Radon**

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se [www.dsa.no](http://www.dsa.no).

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Manglende utnyttelsesgrad - Stavanger. I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnytting (U-grad, TU, %-BRA, % BYA eller omriss av eksisterende eller planlagt bebyggelse). Planen har da ikke rettslig virkning som grunnlag for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven. Fortsatt vil planens øvrige virkninger stå ved lag (arealformål, byggegrenser, frisikt m.m.) Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnytting, og da gjennom en prosess tilsvarende full regulering. Der tiltakene ikke er omfattende kan det vurderes om det er aktuelt å søke om dispensasjon fra dette kravet. Der planen mangler angivelse av utnyttelsesgrad må det ved søknad om tiltak angis (krysses av for) at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.01 om krav til regulering. Dispensasjon krever grunnlagt søknad.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

**Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 1 552 866 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 6 211 465 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

# Andre opplysninger

## Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

## Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

## Eier

Bjørn Edvin Øglænd

## Heftelser

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

1103/17/859:

08.09.1965 - Dokumentnr: 5012 - Erklæring/avtale  
PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE ET AREAL LANGS RYGJAVEGEN

27.03.1954 - Dokumentnr: 300992 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1103 Gnr:17 Bnr:545

06.08.1964 - Dokumentnr: 304906 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1103 Gnr:17 Bnr:1294

06.04.2005 - Dokumentnr: 4836 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:1103 Gnr:17 Bnr:1367

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

#### **Andre rettigheter og forpliktelser**

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

#### **Andre relevante opplysninger**

Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres interessenter til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

#### **Meglernes vederlag og utlegg**

Provisjon\* 1,35% (forutsatt salgssum 11.500.000,-), kr 155.520,-  
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr300  
Markedspakke, kr 26.900,-  
Oppgjørshonorar\*, kr 7900  
Tilretteleggingshonorar, kr 12900  
Visningshonorar per visning, kr 1500  
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545  
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4500  
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 2920

Totalt, kr 212.715,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10.000samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med\*.

#### **Tilstandsrapport**

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Gisle Fossmark den 14.02.2025.

#### **Boligselgerforsikring**

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For

kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings-sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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 eiendoms-megler eller en bygnings-sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### **Forbrukerkjøp - definisjon**

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

#### **Forbruker – avtalevilkår**

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir 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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

### **Vedlegg**

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

### **Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

### **Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

### **Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

### **Ansvarlig megler**

Fredrik Simonsen

Avdelingsleder / Eiendomsmegler  
Telefon: 922 82 200  
E-post: fredrik.simonsen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero  
Postboks 250 Forus  
4068 STAVANGER  
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.





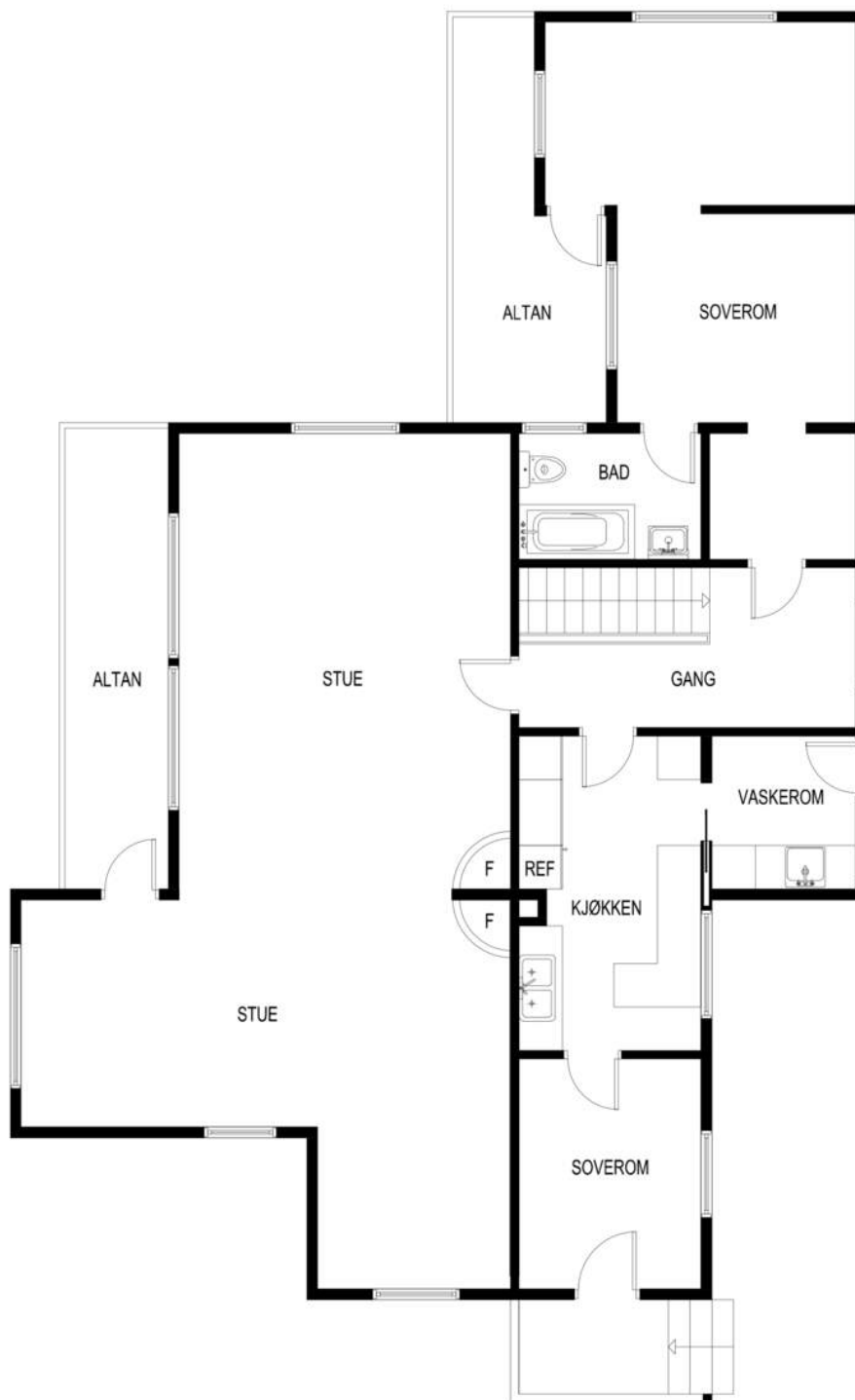






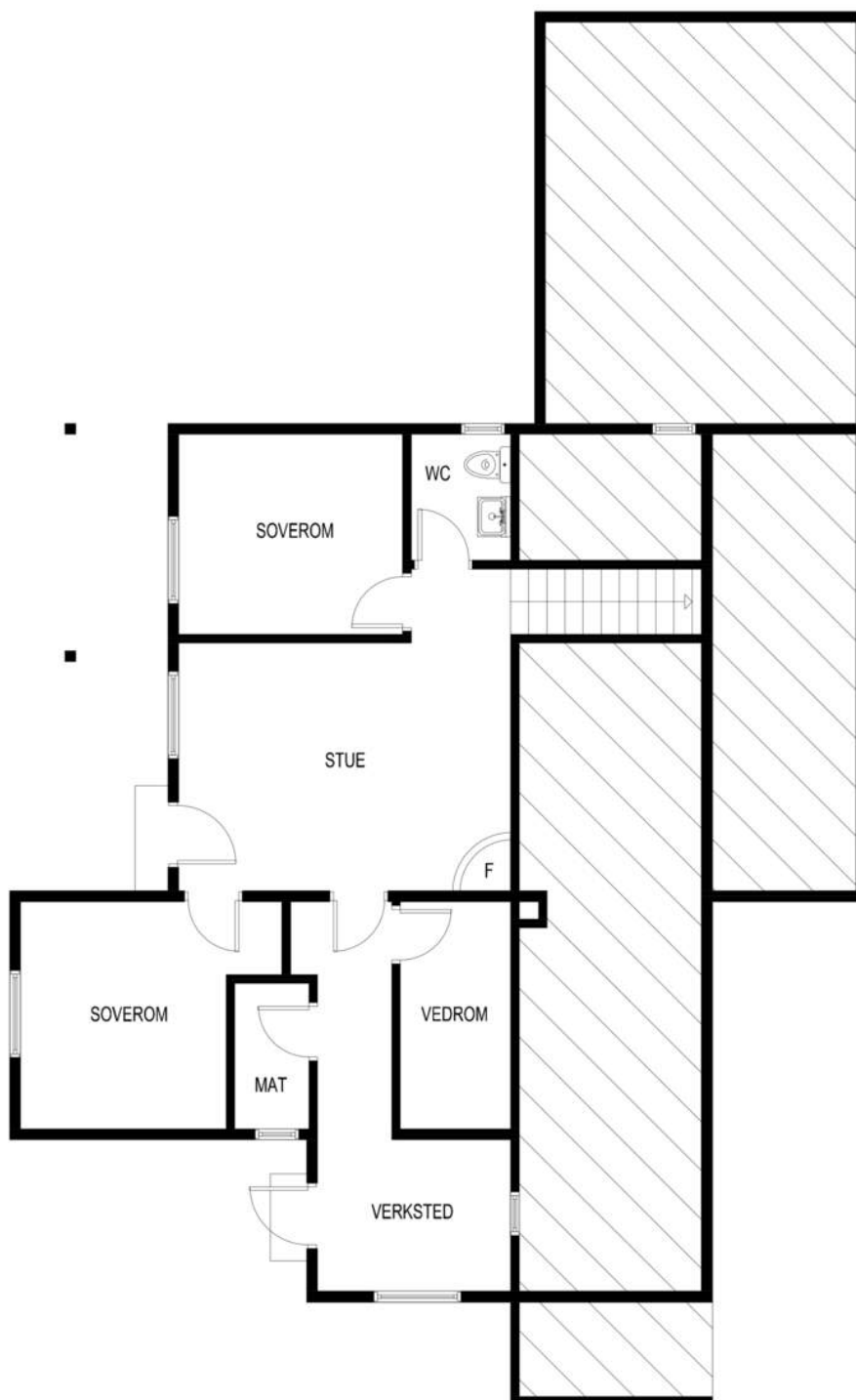






Plantegningene er laget slik boligen fremstod på tidspunkt for foto, men trenger ikke samsvare med hva rommene er godkjent som. Se salgsoppgave for mer info





Plantegningene er laget slik boligen fremstod på tidspunkt for foto, men trenger ikke samsvare med hva rommene er godkjent som. Se salgsoppgave for mer info





## Selgers egenerklæring

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

---

### Selgere

Bjørn Edvin Øglænd

---

### Boligen

Rygjaveien 24  
4020 Stavanger

1103-17/859/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1980

**Firmanavn:** ukjent

**Beskrivelse av arbeidet:** Fjernet badekar og lagt fliser på gulv for svært mange år siden (årstall usikkert) . Sannsynligvis ikke lagt membran. Dusj i dusjkabinett

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

♦ **Ja**

Flere punkterte vinduer.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



## Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1980

Firmanavn: ukjent

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er gammel el oppsett i boligen (gammeldagse sikringer). Strømmåler er byttet ut til moderne type (usikkert årstall) .

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



### Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

# Tilstandsrapport

📍 Rygjaveien 24 , 4020 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

# gnr. 17, bnr. 859

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m<sup>2</sup> BRA-i: 191 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.02.2025

Rapportdato: 14.02.2025

Oppdragsnr.: 20137-2181

Referansenummer: CE5919

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS

Vår ref:



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Vedlegg: Takstrapport



Rapportansvarlig



Gisle Fossmark

[gisle@sbbtakst.no](mailto:gisle@sbbtakst.no)

926 12 159

## 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### 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.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Rygjaveien 24 , 4020 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 859  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER

## Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med betong, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre. Saltak av sperr med betongtaktekking.

En enebolig med stort etter slep på vedlikehold ute, de fleste overflater/bygningsdeler med behov for vedlikehold, utbedringer eller bytte.  
Inne med standard/overflater stort sett fra byggeår som har behov for oppgraderinger.

En bolig som trenger totalrenovering.

### Enebolig - Byggeår: 1953

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak av sperr. Betongtakstein.  
Takrenner/nedløp i plast.

Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning som over og underliggere.

Nyere, fabrikkmalt vindu på loft. Dette er funnet i orden. Malte vinduer i tre med avvik. Malte ytterdører i tre med avvik.

Balkonger i tre fra 1 etg, terrasse i tre fra underetasje.  
Utvendig hovedtrapp og trapp til vei. Enkel tretrapp tra terrasse.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Parkett, laminat og tepper på gulv, tapeserte og malte vegger og tak.  
Etasjeskillere i tre, støpt gulv i underetg.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Mursteinspipe, etasjeovn i peisestue, kamin og vedovn i stue.

Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg mot krypkjeller i toalettrom underetasje.

Krypkjeller under trebjelkelag og støpt betongdekke under bad i 1 etg.

Malt trapp inne. Finérdører i 1 etg, malte fyllingsdører i underetg og til bad i 1 etg, enkelte med glass/ trådglass.  
Loftsluke/stige til kaldtloft.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etg med fliser på gulv, våtromsplater på vegger, tapeserte/malt tak. Seksjon med vask på, toalett på gulv, dusjkabinett. Ingen lufting/ventilasjon fra rommet bortsett fra åpne vindu.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg stue mot bad/dusjkabinett uten unormale forhold. Rommet bør renoveres.

Vaskerom i 1 etg med belegg på gulv uten oppbrett, er ikke ett fuktsikkert rom. Tapet på vegger, malt tak, benk med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin. Ingen lufting/ventilasjon fra rommet.  
Hulltatt/fuktsøkt i vegg på kjøkken mot vaskerommet uten unormale

forhold. Rommet bør renoveres.

Bad/dusjrom i underetasje med grovstøpt/malt gulv, muryttervegger. Dusjkabinett og varmeovn på vegg. Ingen ventil/lufting fra rommet bortsett fra åpne ytterdør.  
Fuktsøkt i vegg/panel uten unormale forhold. Rommet bør renoveres.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med furufronter/dører med fyllinger.  
Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr med ventilator over.  
Ventilator tilkoplest ut/opp.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i underetasje med laminat på gulv, tapeserte og malte vegger og tak. Vask på vegg, toalett på gulv, ingen lufting/ventilasjon fra rommet bortsett fra åpning av vindu.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber. Avløpsrør i soil.  
Ingen eller naturlig lufting fra boligen, ventilator på kjøkken.

Ca 200 liters varmtvannsbereder produsert i 2011 og plassert i dusjrom underetasje.  
Skrusikringer, el skap i soverom ved kjøkken.

Brannmelder i tak, ingen brannslukkeapparat.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn man basert på observasjoner terreng, grunnmur og i krypkjeller er det faste/stabile masser.  
Drenering/fuktsikring fra byggeår.

Stedstøpt grunnmur i betong. Natursteinsmur på nedsida.  
Skrått terreng.

Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger  
Septiktank i betong. Iflg eier er ikke denne i bruk. Oljetank i stål.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er mindre avvik på rominndeling i 1 etg, dør mellom stue og forstue er tatt vekk og forstue brukes i dag som soverom. Mindre skillevegg i stue og skillevegg på hovedsoverom er tatt vekk.

Vedrom i underetasje blir i dag brukt som verksted, verksted blir brukt som dusjrom/teknisk rom.

#### Garasje

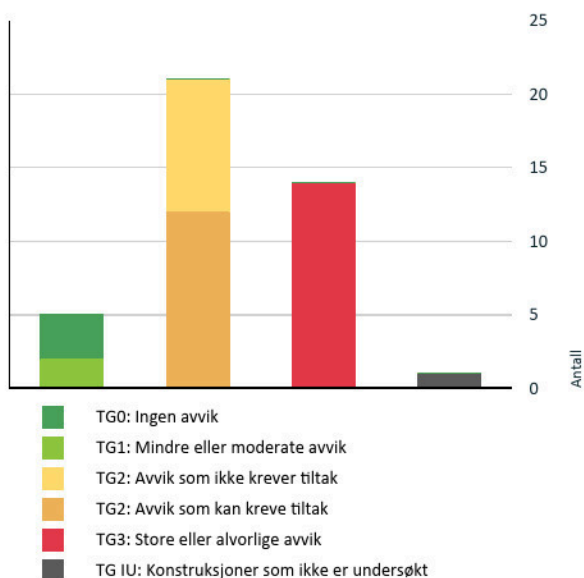
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Garasje

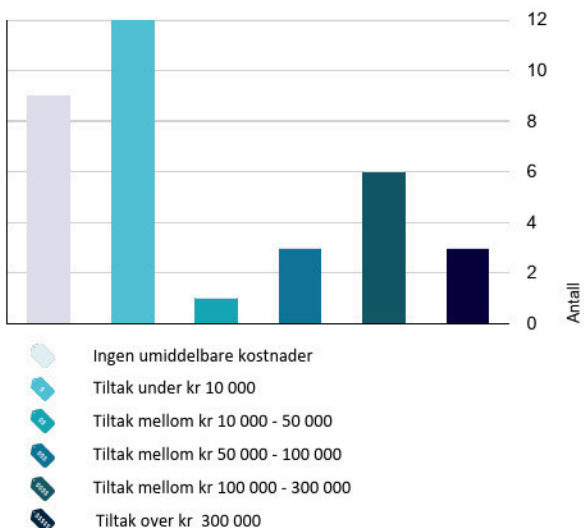
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Enkel utvendig trapp i tre [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etg > Vaskerom/biingang > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etg > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Dusjrom/entre > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Originale vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Loftsluke [Gå til side](#)

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

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

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

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

### ! TO 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOBIG



**Byggeår**  
1953

**Kommentar**  
Fra Eiendomsverdi

**Anvendelse**  
Enebolig

**Standard**  
Normal

**Vedlikehold**  
Stort etterslep

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Betongtakstein.

**Årstall:** 1980      **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Iflg eier er taksteinen fra ca 1980, sett fra bakkeplan ligger taksteinen pent uten synlige mangler/skader på enkelstein. Noe mose på overflater stein. Mer enn halvparten av forventet brukstid på tekking er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Takfasader kan rengjøres etter behov.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



Betongtakstein.

#### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp i plast.

**Årstall:** 1980      **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Takrenner/nedløp i plast fra ca 1980. Sett fra bakkeplan er det enkelte lekkasjer fra renneskjøter/tappestykker, rust på festklammer for nedløpsrør og rennekroker. En del løvansamling i takrenner. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Takrenner/utstyr kan utbedres/byttes, rengjøre takrenner.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



Løvansamling i takrenne.



Rust på festklammer for nedløpsrør.



Lekkasjer fra renneskjøter/tappestykker.

#### TG 3 Veggkonstruksjon

## Tilstandsrapport

Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning som over og underliggere.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre/original bordkledning. Det er stort etterslep på vedlikehold av fasader/bygningsdeler som er værslitte med mager behandling og avflassing. Flere steder med råteskadet bordkledning, det er slått liggende klosse under overslag som hindrer god lufting av bordkledningen. Enkelte steder kommer bordkledningen for nær eller under underlaget, vil trekke opp fukt og få svekkelser. Fasader/bygningsdeler som ikke er mye utsatt for sol med svertesopp på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mye av bordkledningen/bygningsdeler må påregnes byttet.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Fasader er værslitte.



Slått klosse under overslag.



Råteskadet bordkledning.



Bordkledning kommer for nær eller under underlaget.

### 1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak av sperr.

### Vurdering av avvik:

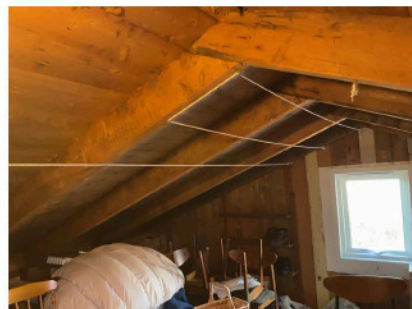
- Det er avvik:

Takkonstruksjon fra byggeår, deler av denne viser på loft, ingen observasjoner på svakheter/mangler. Sett på kaldtloft/bakkeplan er det mindre sig/svank på takkonstruksjonen/sperr som må anses som normalt for type/alder. På kaldtloft er det synlig glassvatt som isolasjon mot tak i 1 etg, ligger enkelte steder i uorden eller har ikke vindtetting/papp på kald side. Det er eldre fuktmerker på enkelt overflater/plater, tørre på befaringsdagen, dette er nok merker fra før omlegging av tekking og/eller merker etter kondensering på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige, evt kan isolasjon byttes ut med isolasjon med vindtetting på kald side. Slike loftsrom må alltid holdes godt gjennomluftet.



Saltak av sperr.

## Tilstandsrapport



Eldre fuktmerker på overflater/plater.



Glassvatt/isolasjon som ligger i uorden.

### TG 1 Vinduer

Nyere, fabrikkmalt vindu på loft. Dette er funnet i orden.



Nyere vindu på loft.

### TG 2 Originale vinduer

Malte vinduer i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer i tre fra byggeår. Det er stort etterslep på vedlikehold av vinduer, værutsatte vinduer har en del malingsavflassing, enkelte glass er punkterte, ingen spesielle observasjoner på råteskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer med behov vedlikeholdes eller byttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Malingsavflassing på vinduer.



Malingsavflassing på vinduer.

### TG 3 Dører

Malte ytterdører i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

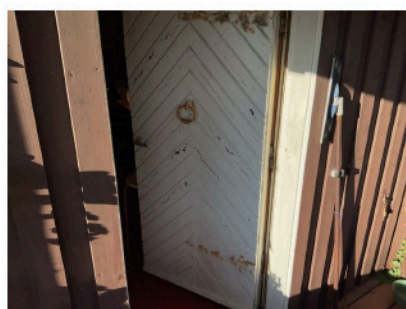
Eldre/originale ytterdører. det er stort etterslep på vedlikehold av ytterdører, mye malingsavflassing eller værslitasjer på overflater, enkelte med råteskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdører utbedres/vedlikeholdes og/eller byttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

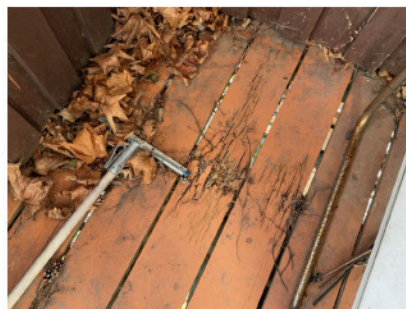


Oppsprikking/malingsavflassing på dører.

## Tilstandsrapport



Værslitt hovedytterdør, sprikk i glass.



Råteskade/svikt i terrassebord.



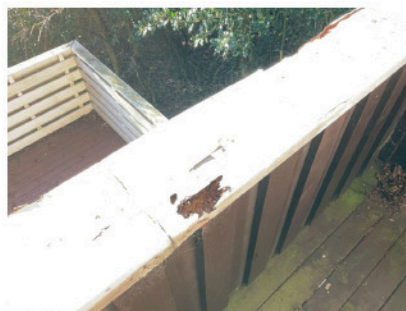
Oppsprikking/malingsavflassing på dører.



Rekkverk er generelt for lave og under 90 cm.



Råteskader på dør til krypkjeller.



Tåteskader på rekkverk/rekke.

### **TG 3** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger i tre fra 1 etg, terrasse i tre fra underetasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkonger og terrasse er værslitte, en del malingsavflassing på overflater, enkelte steder med råteskader. På balkong fra soverom mot øst er det svikt og råteskader på terrassebord, råteskader på rekkverk og rekke på øvrige balkonger. Balkong fra hovedsoverom i 1 etg har en del svikt og skjevhet på bæringen/bjelkelag, rekkverk er generelle for lave og under 90 cm.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater og bæring av balkonger må utbedres eller byttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Svikt/nedsikt på bæring balkong fra hovedsoverommet.

### **TG 2** Utvendige trapper

Utvendig hovedtrapp og trapp til vei.

Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Trapper i betong, skiferstein i trinn/platte. Det er enelte skader på skiferstein, rekkverk i smijern med rust, spileåpninger i rekkverk over 10 cm.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Trapper/rekkverk kan utbedres, skiferstein som har skader kan byttes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Rust på smijernsrekkverk.



Skader på enkelte skiferstein.

### TG 3 Enkel utvendig trapp i tre

Enkel tretrapp tra terrasse.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke montert rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Enkel trapp i tre.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Parkett, laminat og tepper på gulv, tapeserte og malte vegger og tak.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

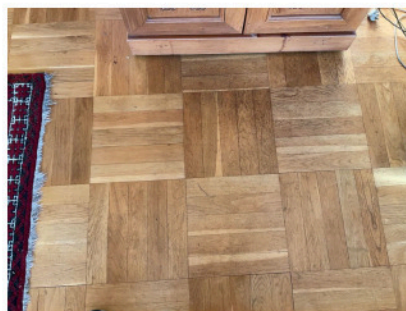
Eldre/originalt overflater, har en del bruksslitasjer eller merker/skader, falming/fargeforskjeller på overflater.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

De fleste overflater må påregnes utbedres eller byttes.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Bruksliitt parkett.



Skader/striper i parkett.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

## Tilstandsrapport

Etasjeskillere i tre, støpt gulv i underetg og støpt dekke under bad i 1 etg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet, stue 1 etg og peisestue underetasje. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1 TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe, etasjeovn i peisestue, kamin og vedovn i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sett på overflater pipe synes ingen større sprekker/setninger bortsett fra mindre riss av normal karakter, pipe over tak med en del avflassing. Sotavrenning fra feieluke av normal karakter. Ildsteder er ikke funksjonstestet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflate pipe over tak utbedres/vedlikeholdes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



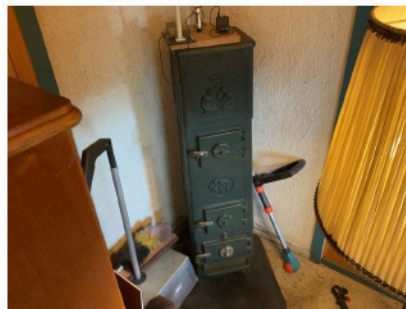
Feieluke på loft.



Malingsavflassing på pipe over tak.



Kamin i stue.



Etasjeovn i peisestue.

### 1 TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg mot krypkjeller i toalettrom underetasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, påvist fuktskader/merker på platekledning i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller svertning av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Sett på overflater vegger nedre del mot krypkjeller er det merker/tegn på at vegger trekker opp fukt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Tilstandsrapport

Påførte vegger i underetasje mot krypkjeller bør saneres. Fuksikre mot krypkjeller før evt oppsett av nye vegger i tre.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Fuktmålt i påforet yttervegg med for høye verdier.



Fuktskjolder på innside vegger mot krypkjeller.

### TG 3 Krypkjeller

Krypkjeller under trebjelkelag og støpt betongdekke under bad i 1 etg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjeller har tilgang via dør/grunnmur, det er fuktinnsig fra bakre/øvre del som viser som fuktige overflater/grunn. Krypkjelleren opplevdes for lite gjennomluftet, ingen synlige ventiler/åpninger i mur som brukes.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres bedre gjennomlufting av krypkjeller, sette inn ventiler i mur for gjennomlufting av rommene.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Grunn i krypkjeller som er fuktig.



Fuktinnsig på terreng/grunn bakre del.

### TG 2 Innvendige trapper

Malt trapp inne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

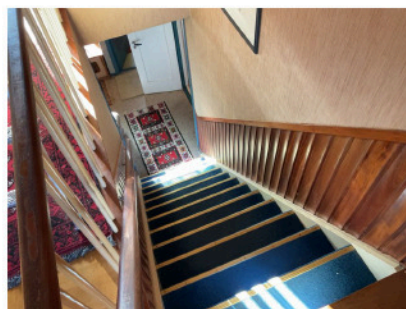
Trapp inne fra byggeår, rekkverket er lavere enn 90 cm, spileåpninger over 10 cm samt ingen håndreker/løpere på vegger. Trapp er uisolert/ikke vindtettet på underside mot krypkjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

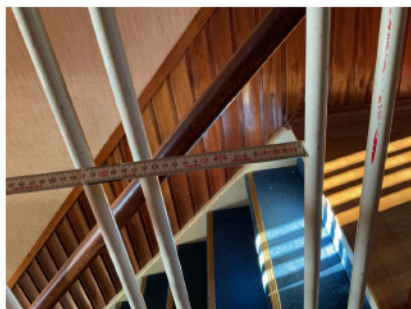
Trapp bør barne/fallsikres samt isoleres/vindtettes mot kald side/krypkjeller.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp inne.

## Tilstandsrapport



Spileåpninger over 10 cm.



Rekkverk under 90 cm.

### TG 2 Innvendige dører

Finérdører i 1 etg, malte fyllingsdører i underetg og til bad i 1 etg, enkelte med glass/ trådglass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

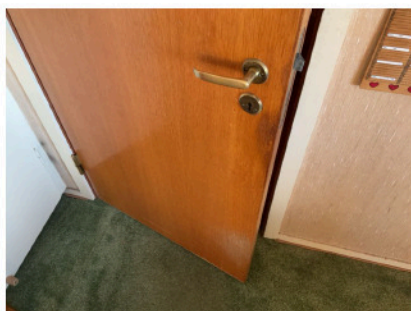
Eldre/originale innerdører med bruksslitasjer og merker på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innerdører pusses opp eller byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brukslitasjer/merker på dørblad.

### TG 2 Loftsluke

Loftsluke/stige til kaldloft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftesluke er isolert uten god tettefunksjon/pakninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere ny/isolere/tette loftsluke. varm/fuktig luft fra underside vil trekke opp på loft og dette kan kondensere på overflater med påfølgende svertesopp/skader. Trekker kald luft til etasjen under.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Enkel/uisolert loftsluke.

## VÅTROM

### 1 ETG > VASKEROM/BIINNGANG

#### TG 3 Generell

Vaskerom i 1 etg med belegg på gulv uten oppbrett, er ikke ett fuktsikkert rom. Tapet på vegger, malt tak, benk med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin. Ingen lufting/ventilasjon fra rommet.

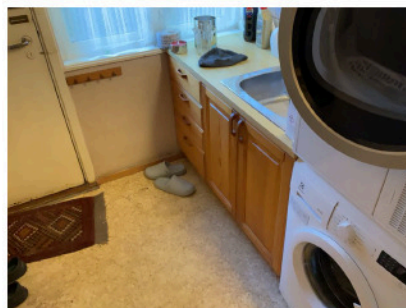
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vaskerom 1 etg.

### 1 ETG > VASKEROM/BIINNGANG

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på kjøkken mot vaskerommet uten unormale forhold.

## Tilstandsrapport



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

1 ETG > BAD

**TG 3** Generell

Bad i 1 etg med fliser på gulv, våtromsplater på vegger, tapeserte/malt tak. Seksjon med vask på, toalett på gulv, dusjkabinett. Ingen lufting/ventilasjon fra rommet bortsett fra åpne vindu.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

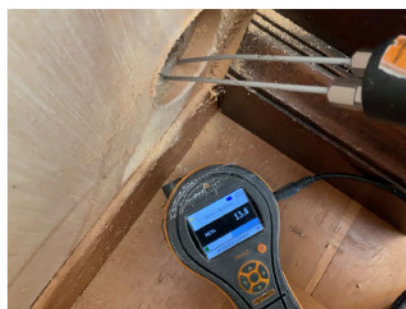


Bad 1 etg

1 ETG > BAD

**TG 0** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltatt/fuktsøkt i vegg stue mot bad/dusjkabinett uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

UNDERETASJE > DUSJROM/ENTRE

**TG 3** Generell

Bad/dusjrom i underetasje med grovstøpt/malt gulv, muryttervegger. Dusjkabinett og varmeovn på vegg. Ingen ventil/ lufting fra rommet bortsett fra åpne ytterdør.

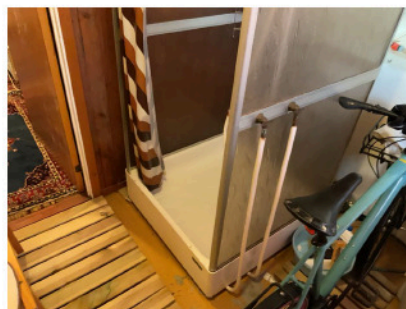
**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Dusjrom i underetasje.

UNDERETASJE > DUSJROM/ENTRE

**TG 0** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøkt i vegg/panel uten unormale forhold.

## Tilstandsrapport



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

### KJØKKEN

#### 1 ETG > KJØKKEN

##### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med furufronter/dører med fyllinger. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr med ventilator over.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

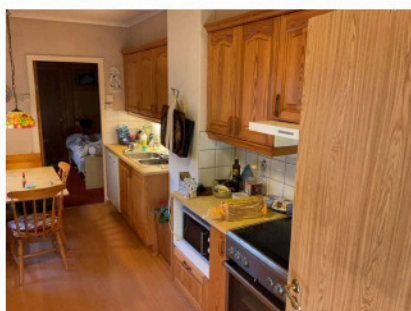
Eldre kjøkkeninnredning, fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten unormale forhold. Enkelte bruksslitasjer/merker på overflater/fronter.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater/innredning pusses opp etter behov.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Kjøkkeninnredning.



Bruksslitasjer/merker på overflater.

#### 1 ETG > KJØKKEN

##### TG 2 Avtrekk

Ventilator tilkoplest ut/opp.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren er testet med papir og funnet med funksjon. TG basert på alder.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Ventilator funksjonstestet med papir.

### SPESIALROM

#### UNDERETASJE > TOALETTRUM

##### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i underetasje med laminat på gulv, tapeserte og malte vegger og tak. Vask på vegg, toalett på gulv, ingen lufting/ventilasjon fra rommet bortsett fra åpning av vindu.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og normalt trykk ved samtidighet. Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk/vifte bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tilstandsrapport



Toalettrom.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG2 Vannledninger

Vannledninger av kobber.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

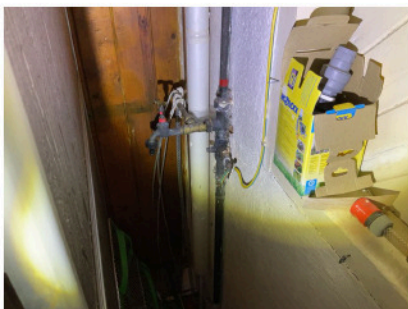
Vannledninger fra byggeår og vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Stengekran på vann er identifisert.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Stengekran på vann i dusjrom underetasje

#### 1 TG2 Avløpsrør

Avløpsrør i soil.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør fra byggeår og vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Stakemulighet på anlegget er identifisert.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Soilør med stakemulighet sett i krypkjeller.

#### 1 TG2 Ventilasjon

Ingen eller naturlig lufting fra boligen, ventilator på kjøkken.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Begge bad og toalettrom har ikke ventilasjon/ventil, oppholdsrom som ikke har ventil etableres dette.

##### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Montere mekanisk/balansert ventilasjonsanlegg eller elektrisk styrte vifter i våtrom, veggventiler i oppholdsrom som ikke har dette.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### 1 TG1 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannsbereider produsert i 2011 og plassert i dusjrom underetasje.

**Årstall:** 2011      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder.

### TG 2 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.*

Skrusikringer, el skap i soverom ved kjøkken.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1953 Byggeår/1953**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Basert på at dette er ett eldre anlegg og det ikke finnes kursfortegnelse, anbefales det med en utvidet el kontroll. Kostnad legges inn for el kontroll og ikke utbedringer av evt avvik.**

Kostnadsestimat: Under 10 000



El skap.

### TG 3 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

## Tilstandsrapport

Brannmelder i tak, ingen brannslukkerapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Ingen brannmelder i underetasje.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent**

Kostnadsestimat: Under 10 000

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Ukjent byggegrunn man basert på observasjoner terreng, grunnmur og i krypkjeller er det faste/stabile masser.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering/fuktsikring fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Da det er fuktinnslag til krypkjeller, for høyt fuktinnhold i påforet yttervegger mot krypkjeller er det indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset eller ingen effekt. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet

#### 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes

Kostnadsestimat: Over 300 000



Fuktinnslag sett i krypkjeller.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Stedstøpt grunnmur i betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur fra byggeår, sett på overflater mur synes ingen sprekker/setninger utover malingsavflassing og mindre riss av normal karakter. Deler av grunnmur står ikke frostfritt sett på hjørne mot vest.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mur vedlikeholdes, vurderer å støpe under slik at all mur står frostfritt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Malingsavflassing på mur.



Deler av mur står ikke på frostfritt underlag, her i hjørne mot vest.

### TG 3 Forstøtningsmurer

Natursteinsmur på nedsida.

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Natursteinsmur uten fallsikring/rekkverk.

### TG 3 Terrenghorhold

Skrått terreng.

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Terreng på overside har fall mot mur.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann og avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1U Septiktank

Septiktank i betong. Iflg eier er ikke denne i bruk.



Eldre septiktank i betong.

### TG 2 Oljetank

Oljetank i stål.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

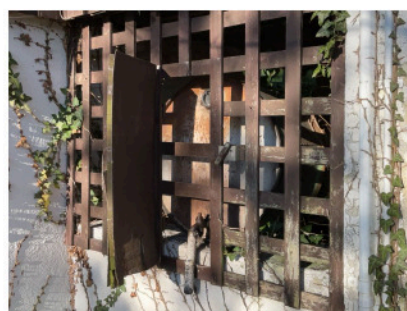
Oljetank/innhold er ikke sanert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oljetank saneres/rengjøres og fjernes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Oljetank i stål.

## 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

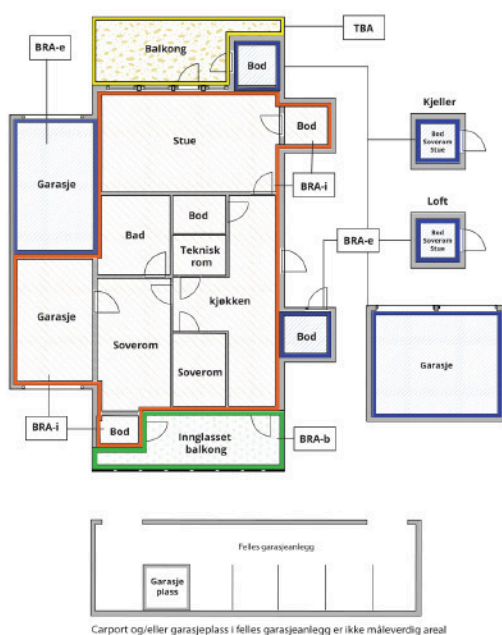
### Hva er måleverdig areal?

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-c + 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk 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 bygningsakkyndige 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

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	20			20	
1 etg	120			120	19
Underetasje	51			51	18
<b>SUM</b>	<b>191</b>				<b>37</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>191</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftsrom		
1 etg	Entré/trapperom, Mellomgang med garderobe, Soverom, Bad, Kjøkken, Soverom 2, Vaskerom/biinnngang, Stue		
Underetasje	Peisstue, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Arbeidsrom, Mellomgang, Matbod, Dusjrom/entre		

#### Kommentar

Loftsrom er målbart areal da det har gulv, høyde og tilgjengelighet fra innside og er derfor tatt med i arealoppstillingen som ett internt bruksareal/BRA-i.

Det finnes tre stk balkonger i 1 etg med ett samlet areal på ca 19 m<sup>2</sup> som er tatt med som ett åpent areal/TBA i etasjen. Treterrasse fra underetasje på ca 18 m<sup>2</sup> er tatt med i arealoppstillingen som ett åpent areal/TBA i etasjen.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det er mindre avvik på rominndeling i 1 etg, dør mellom stue og forstue er tatt vekk og forstue brukes i dag som soverom.

Mindre skillevegg i stue og skillevegg på hovedsoverom er tatt vekk.

Vedrom i underetasje blir i dag brukt som verksted, verksted blir brukt som dusjrom/teknisk rom.

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Garasje

#### Ny arealstandard

# Vedlegg: Takstrapport

Rygjaveien 24 , 4020 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 859  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Grunnplan		19		19	
<b>SUM</b>		<b>19</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>19</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Grunnplan		Garasje	

## Kommentar

Det gjøres spesielt oppmerksom på at denne bygningen ikke er nærmere vurdert, kun enkelt betraktet og oppmålt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Grunnplan		16		16	
<b>SUM</b>		<b>16</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>16</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Grunnplan		Garasje	

## Kommentar

Det gjøres spesielt oppmerksom på at denne bygningen ikke er nærmere vurdert, kun enkelt betraktet og oppmålt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

# Vedlegg: Takstrapport

Rygjaveien 24 , 4020 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 859  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER

## Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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	169	22
Garasje	0	19
Garasje	0	16

Rygjaveien 24 , 4020 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 859  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2025	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Bjørn Edvin Øglænd	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	17	859		0	1586.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Rygjaveien 24

#### Hjemmelshaver

Øglænd Gerd

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Ligger på Øvre Vaulen i Stavanger kommune

#### Adkomstvei

Via offentlig vei, fra Auglendsbakken til Rygjaveien.

#### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

#### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp.

Rygjaveien 24 , 4020 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 859  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

1955

**Standard**

Normal

**Vedlikehold**

Enkel

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Kommentar**

Fra Eiendomsverdi. Denne bygningen er ikke nærmere vurdert, kun enkelt betraktet og oppmålt.

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje/carport

**Byggeår**

1970

**Standard**

Normal

**Vedlikehold**

Enkel

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Kommentar**

Fra Eiendomsverdi. Denne bygningen er ikke nærmere vurdert, kun enkelt betraktet og oppmålt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	01.01.1954	Innhentet	Gjennomgått	2	Nei
Kommunalinformasjon	12.02.2025	Deler gjennomgått	Fremvist	27	Nei
Egenerklæringsskjema	12.02.2025	Ingen kommentar til eiers egenerklæringsskjema	Fremvist	6	Nei
Eiendomsverdi.no	14.02.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	13.02.2025	Opplyst på befaringen	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	14.02.2025	Utarbeidet	Gjennomgått	6	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### 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.
- 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.

#### 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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.
- Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold 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 slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

#### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

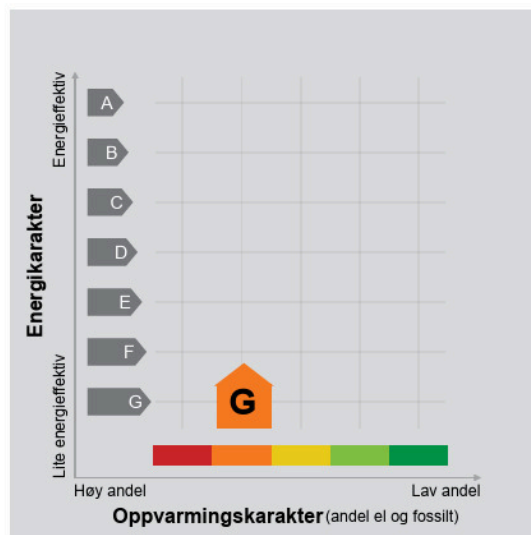
Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.

## ENERGIATTEST

Adresse	Rygjaveien 24
Postnummer	4020
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	859
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4267559
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-80059
Dato	14.02.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

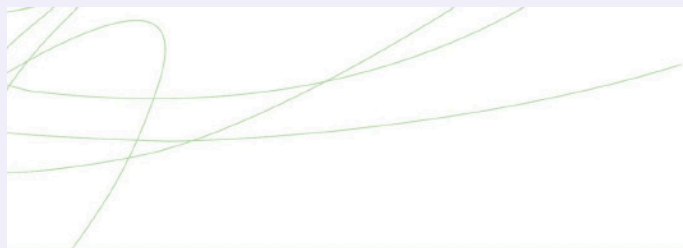
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energebrevet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Etterisolering av kjellervegg**

**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**

**- Etterisolering av yttervegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1953
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	191
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

#### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 4: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 9: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 10: 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.

# Vedlegg: Takstrapport

## **Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler 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. Kjøle- 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 varmelementer 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Redusér innnetemperaturen**

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

## Vedlegg: Takstrapport

### **Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

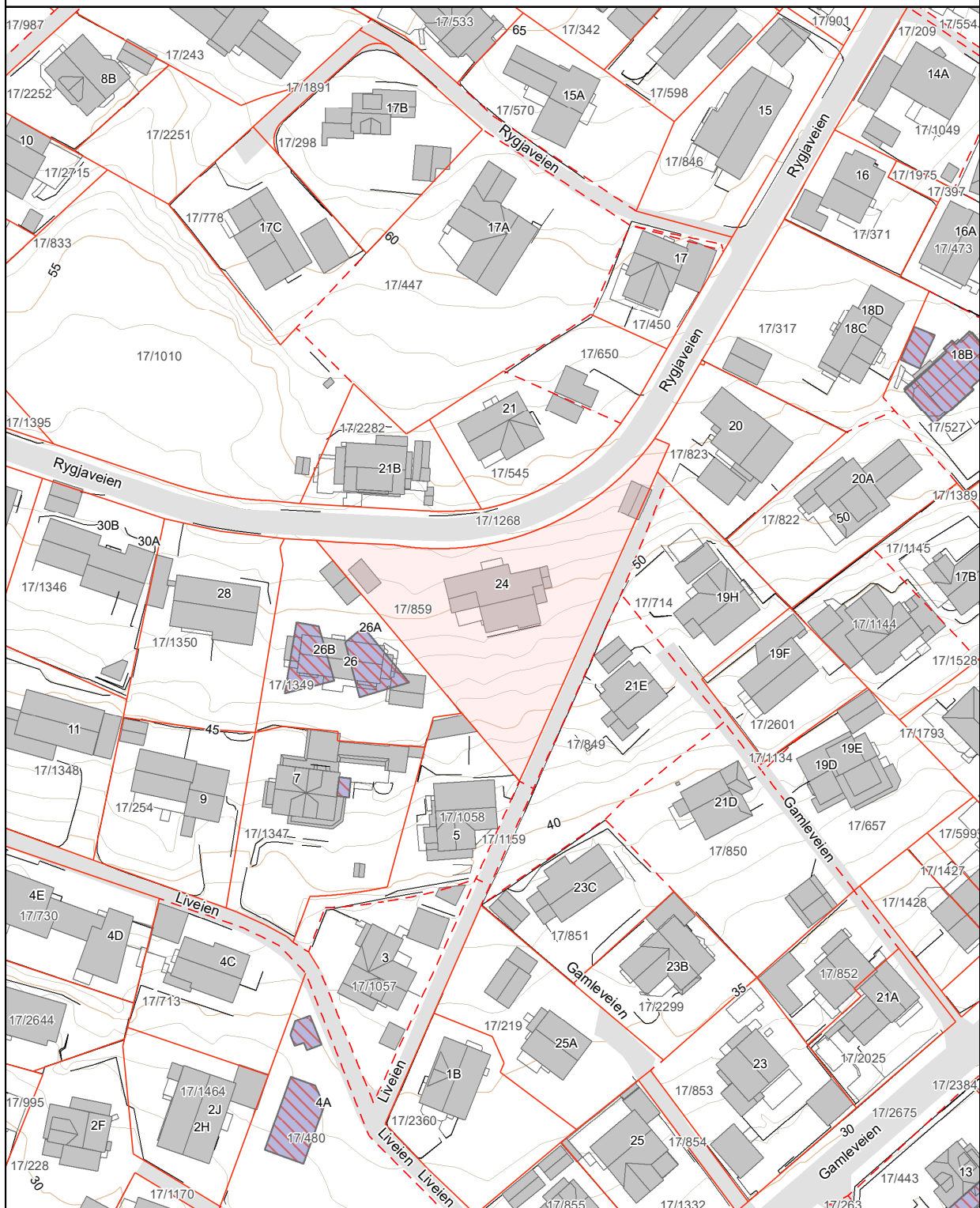
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Grunnkart

Adresse: Rygjaveien 24, 4020 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 17/859/0/0  
Dato: 2025-02-05  
Målestokk: 1:1,000

Stavanger  
kommune



## Eiendomskart med grenser

Adresse: Ryglavølen 24, 4020 STAVANGER

Gnr/Bnr: 17/859/0/0

Dato: 2025-02-05

Målestokk: 1:1000



Stavanger kommune

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkellovens § 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 tillak i marginal avstand fra grensa planlegges.



## Grensepunkt rapport

Rapportdato : 5.2.2025

### Areall og koordinater:

Arbeidsnr: Avsnittsnavn: Koordinatavsnitt:  
50887 0418189 1718 Sone 30

### Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nr	Obj	Grenseende objekt	Lengde	Compassretning	Høydeklasse	Målestokk	Nøyaktighet cm	Notis
1	6030411005	31109.07.409	Ikke spikert	17,37	Utvik			13	0
2	6030444271	31109.08.804	Ikke spikert	64,3	Utvik			13	0
3	6030493327	31107.70.361	Ikke spikert	18,6	Utvik			13	0
4	6030411029	31109.31.022	Ikke spikert	2,9	Utvik			13	0
5	6030411030	31109.09.056	Ikke spikert	1,64	Utvik			13	0
6	6030403068	31109.04.966	Ikke spikert	4,08	Utvik			13	0
7	6030427967	31107.46.206	Ikke spikert	10,3	Utvik			13	0
8	6030422994	31109.30.171	Ikke spikert	31,42	Utvik			13	62,148
9	6030411204	31109.05.089	Ikke spikert	26,4	Utvik			13	62,179
10	6030403073	31179.40.307	Ikke spikert	3,1	Afgrøst			13	0
11	6030448792	31172.20.072	Ikke spikert	6,3	Utvik			13	0
12	6030444742	31179.20.443	Ikke spikert	63,25	Utvik			13	0
13	6030403003	31109.30.007	Ikke spikert	2,97	Utvik			13	0

side: 1

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Reguleringsplan på grunnen

Adresse:

Gnr/Bnr: 17/859/0/0

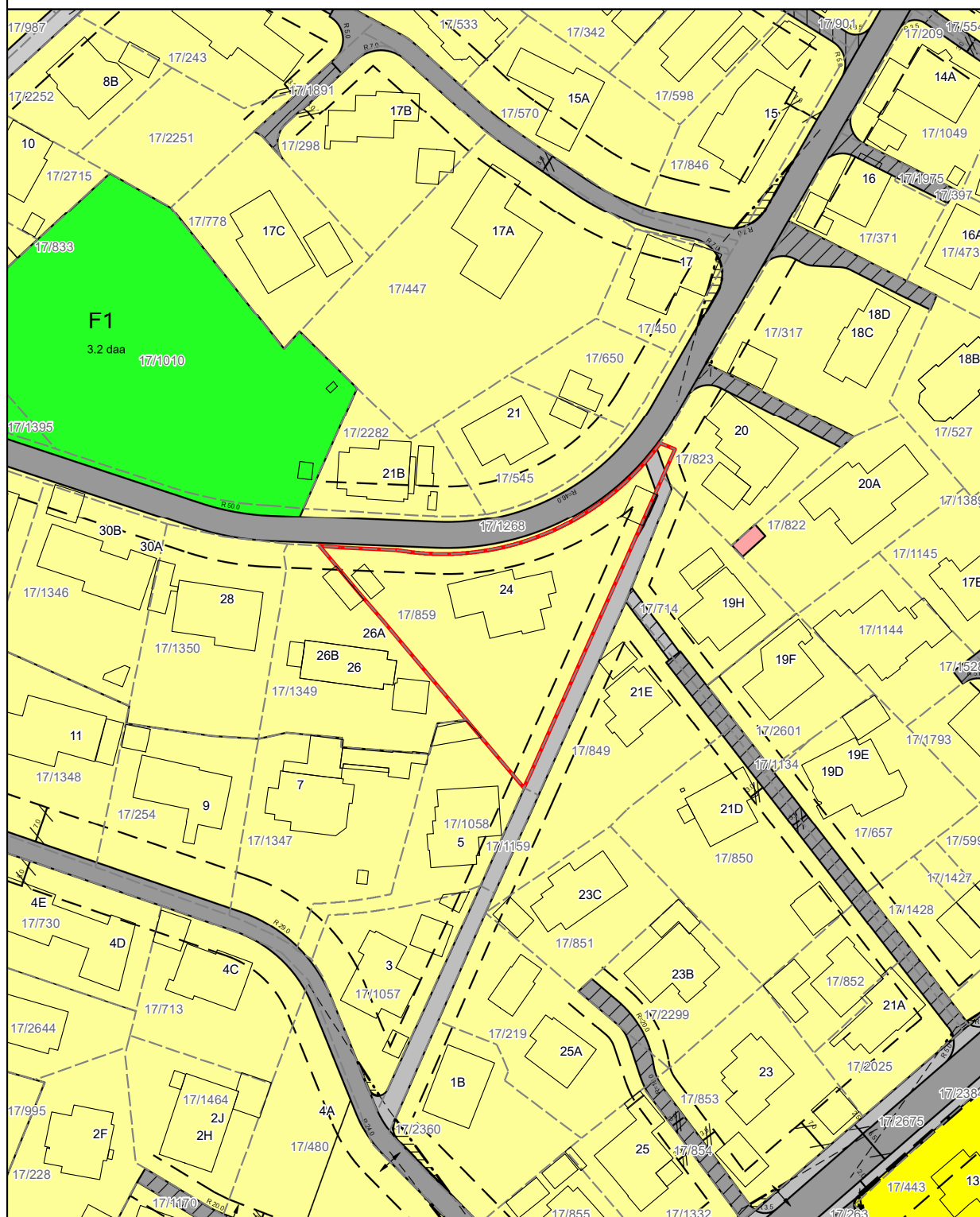
Dato: 2025-02-07

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2004

Ikrafttredelsesdato: 27.3.2006

Stavanger  
kommune



# Vedlegg: Kommunalinformasjon



## Tegnforklaring Reguleringsplan side 2

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTR

#### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Kjøreveg		
Fortau		
Tog		
Gaetun		
Gang-/sykkelveg		
Gangveg/gangareal/gågate		
Sykkelanlegg		
Annen veggrunn - tekniske anlegg		
Annen veggrunn - grotteareal		
Bane (nærmere angitt baneform)		
Trase for jernbane		
Trase for sporvegførestadbane		
Trase for taubane		
Stasjons-ferminnbygg		
Holdsplattform		
Lesturplattform		
Tekniske bygg/konstruksjoner		
Annen banegrunn - tekniske anlegg		
Annen banegrunn - grotteareal		
Lufthavn		
Lufthavn - landings- /taxobane		
Lufthavn - ferminnbygg		
Lufthavn - hangar/ferminnbygg		
Landingsskjerm		
Landingsplass for helikopter o. a.		
Havn		
Kai		
Havneanlegg		
Havneleier		
Møle		
Navgjonstasjon		
Hovedstift for sykkel		
Kollektivnett		
Trase for nærmeste angitt kollektivtransport		
Kollektivstasjon		
Kollektivanlegg		
Kollektivterminal		
Kollektivhovedplass		
Pendler- /fritidsparkering		
Parkering		
Rasteplass		
Parkeringsplasser		
Parkeringshur - anlegg		

### GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	
Blågrønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Frøområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegdekkingskjern	
Vannspeil	
Overvannsløkk	
Infiltrasjon/fordyning/avløsing	
Kombinerte grønnstrukturform	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

### FORSVARET

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skyte/øvingsskole	
Forsvaretsbygg	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	



## Tegnforklaring Reguleringsplan side 1

### BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg	AREALFORMÅL
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-inntilleggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkebebyggelse	
Garasjanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-inntilleggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumformål	
Kjøpesenter	
Foretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingsplass	
Lekeplass	
Ridestubbe	
Stembruudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Brenselsanlegg/vegesvinsanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Ski-anlegg	
Skytebane	
Idrettsstadion	
Næringsanlegg	
Golfbane	
Moosportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	

#### Andre typer bebyggelse og anlegg

Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtlanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtlanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	
Uthushaust/baderhus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parkstige	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nærvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggformål	
Bolig/foretning	
Bolig/foretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Foretning/kontor	
Foretning/kontor/industri	
Foretning/industri	
Foretning/kontor/tjenesteyting	
Foretning/tjenesteyting	
Nærings/tjenesteyting	
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggformål kombinert med andre angitte hovedformål	

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring Reguleringsplan side 3

### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardskiltet næringsvitenskap basert på gårdsens ressurgunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Stogbruk	
Setelområde	
Gartneri	
Peisyrnareggi	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftformål	
LNFR-areal for sprett bolig-, fritids- eller næringsbyggelse mv.	
Sprett boligbyggelse	
Sprett fritidsbyggelse	
Sprett næringsbyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapsvernsyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	
Ferdsel	
Ankeringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Fartelid	
Hoved- og baid	
Havneområde i sjø	
Smaltilhavn	
Bayehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Lisestingsplasser	
Gyvellett eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fergetilbudsformål	
Driftkevern	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	
Idrett og vintersport	
Baieområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner kombinert med andre angitte hovedformål	

## Tegnforklaring Reguleringsplan side 4

### HENSYNSSONER FLATER

Flater	Objekttype	Flatesignatur, halvverende
RpFareSone		H300_4
RpSliringsSone		
RpStøysSone		H200_1
RpInfrastrukturSone		
RpGjennomføringsSone		H570_2
RpAngittHensynSone		
RpBåndleggingsSone		H120_2
RpDetaljeringsSone		(Planid)
Små flater, alle hensynssoner		

### ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, halvverende	Symbol
PblMidlByggAnleggOmråde			
Linjesymbol			
RpGrense			
RpFormålGrense			
RpSliringsGrense			
RpStøysGrense			
RpFareGrense			
RpAngittHensynGrense			
RpBåndleggingsGrense			
RpGjennomføringsGrense			
RpDetaljeringsGrense			
RpBestemmelsesGrense			
RpRegulererHøyde			
RpJuridiskLinje			
Regulert tomtegrense			
Eiendomsgrænse som skal oppheves			
Bygg- kulturminner, rnm som skal bevares			
Bygggrense			
Planlagt bebyggelse			
Bebyggelse som inngår i planen			
Bebyggelse som forutsettes fjernet			
Regulert sentreflinje			
Fraktnetj			
Regulert kant kjørbane			
Regulert kjørefelt			
Regulert parkeringsfelt			
Regulert fyllingsperfelt			
Regulert stasjonskerm			
Regulert subtektur			
Sliringsglende			
Bru			
Tunnel			
Måle og avstandslinje			
Strandlinje sjø			
Strandlinje vassdrag			
Midlinje vassdrag			

### PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt	
Vegsetningstypisk kjørspenne	
Stenging av avkjøp	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Bruer	
Tunnelgjøring	
Etiskerende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert mansetting	



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

oppføring av nytt bygg samme sted som eksisterende hus og med samme antall boenheter, skal atkomstvei til og langs tomten være sikret opparbeidet i henhold til reguleringsplanen.

3.5 Støyskjermsilttak langs Gamleveien skal utføres samtidig med utvidelse av Gamleveien.

3.6 Fartsdempende tiltak i form av bussputer og opphøyde gangfelt skal anlegges senest samtidig med at Gamleveien utvides.

## §4. Fellesbestemmelser

### 4.1 Avkjørsler

Det tillates bare en avkjørsel per eiendom i maksimalt 4 m bredde med nødvendig sikt 2x 5 m. Ved søknad om byggetiltak på eiendommer som i dag har tilkomst fra gang-/sykkelvei, skal muligheten for flytting av tilkomst til kjørevei alltid vurderes. For

hjørneeiendommer/eiendommer med veier på to sider, skal tilkomst alltid legges til sekundærveien. Telemarksvingen 9 skal ha atkomst over Telemarksvingen 7 A og B.

### 4.2 Innhegning

Forstøttingsmurer mot gate eller nabotomt skal ikke overstige 1 m, dersom terrengforskjellen kan tas opp i form av skråning på en naturlig måte. Murer skal utformes iht. kommunalteknisk norm.

Innhegninger mot gate skal utføres mest mulig ensartet i samme gateluft, fortrinnsvis med hekk eller buskplanting og kantstein. Hvis gjerde kommer til anvendelse, skal dette være maksimalt 1,5 m høyt over ferdig gate, eventuelt med 10 cm støpt sokkel eller kantstein. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet.

### 4.3 Støyskjerming

Innendørsstøynivå skal ikke overstige 30 dB(A) og utendørs støynivå ikke over 55 dB(A). Nødvendig støyskjerming skal skje som fasadetiltak og eventuell lokal skjerming av uteplass for hver berørt eiendom. Langs Gamleveiens østside tillates støyskjerming som tett hagegjerdet mot ytterkant fortau på privat eiendom i maksimalt 1,8 m høyde. Det skal foretas ny støyberegning og støyskjermsilttakene skal detalplanlegges i forbindelse med utvidelse av Gamleveien og anleggelse av fortau. Støyskjermer skal ha en helhetlig utforming som ivaretar skjønnehensyn. Plan for støyskjerming skal godkjennes av byutvikling.

## §5. Byggeområder

### 5.1 Boliger – fritiliggende småhusbebyggelse

#### 5.1.1 Boligens utforming

De enkelte tomtene kan bebygges med en boenhet. Dersom tomten er større eller lik 700 m<sup>2</sup> kan det tillates maksimalt to boenheter. Vertikaldelte boliger kan bare tillates på tomter som naturlig lar seg dele i to regulære parseller, og hvor dette medfører at byggene får en høy arkitektonisk standard med helhetlig uttrykk. Vertikaldelte boliger kan ha til- og påbygg i fellesgrense mot naboenhet og skal være arkitektonisk tilpasset naboens.

Bestemmelser for

## plan 2004, reguleringsplan for del av Hinna mellom Gamleveien og Sørmarka, Solliveien og Bjørkelunden og Hindalsbakken, Hinna bydel

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 27.03.06 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

### §1. Formål

Formålet med planen er å fasisette rammer for videre utbygging i området, samtidig som bokvaliteter, lekearealer og trafiksikkerhet ivaretas. Det skal også sikres gode forbindelser for myke trafikkarter mellom grøntområdene, skole, bussholdeplasser og de enkelte boligområdene.

### §2. Plankrav

#### 2.1 Betingelser for deling av tomter

For at deling av tomt skal kunne godkjennes skal størrelsen på gjenværende og nye tomter ikke være mindre enn 500 m<sup>2</sup>. Samtidig med søknad om deling må det vises på situasjonskart disponering av tomten til bolig, garasje, oppkjørsel, terrasse og beplantet hegeareal. Det skal vises en tilfredstillende løsning for disponeringen av tomten som tilfredstillende de krav som er gitt i bestemmelsene til § 5.1 disse bestemmelsene.

Dersom det skal tillates to boenheter, skal tomtestørrelsen ikke være mindre enn 700 m<sup>2</sup> og tomten kan ikke deles senere hvis de enkelte tomtene blir mindre enn 500 m<sup>2</sup>. Dersom en eller flere tilstøtende grunneiendommer søkes delt opp slik at det tilsammen er mulig å bygge fire eller flere boenheter, skal det lages bebyggelsesplan som viser felles atkomstveg og felles sandlekeplass. Krav til uteareal, parkering og utnyttelse som gitt i disse bestemmelsene skal ikke overskrides i slike tilfeller.

#### 2.2 Krav til søknad om byggetillatelse

Plassering av garasjer skal anmeldes sammen med bolighuset selv om garasjen ikke skal bygges samtidig.

Det skal leveres notert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvorledes tomten tenkes planert. Eksisterende vegetasjon, steingjerder, og lignende skal vises på situasjonskartet. Det skal vises snitt av fasade med omkringliggende bebyggelse inntegnet.

#### 2.3 Bolig/forretning/kontor

Før ny utbygging kan skje skal det lages bebyggelsesplan som viser disponering av tomten med fellesarealer og parkering.

### §3. Rekketfølgekrav

3.1.4 Delingsstillatelse eller byggetillatelse for ny bolig kan ikke gis før atkomstvei til og langs tomten er opparbeidet i henhold til reguleringsplanen. Byggetillatelse for nye boliger innenfor felt A og B kan ikke gis før ny atkomstvei til Hindalsbakken er opparbeidet. Byggetillatelse for nye boliger innenfor felt C og D kan ikke gis før Liveien er opparbeidet i henhold til reguleringsplan og med kjørbare gangveier ned til Solliveien. Ved riving og

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bebyggelsen unntatt garasje skal plasseres innenfor de regulerte byggeinjer. Der det ikke er vist byggegrense gjelder plan og bygningens krav om 4 m avstand til naboeiendom. Dette gjelder også mot friområdene.

Bebyggelsens utforming, farge, eksteriør, inngjerdning og plassering skal tilpasses strøkets karakter og ikke avvike vesentlig fra dette. Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at uønskede terrenginngrep unngås. Bygget skal legges så lavt som mulig slik at det ikke stikker seg spesielt ut i forhold til nabobygg og landskapet sett i fra avstand.

Bygningene skal ha samme hovedtakform og tekking som tiliggende hus og med murerering primært langs terrengkotene, med samme orientering som nabobebyggelsen. Eventuelle takoppbygg kan maksimalt utgjøre 1/3 av takets lengde. Dette regnes ikke som hovedgesims høyde. Oppbygg skal underordnes husets hovedform. Nedskjæringer i takflaten tillates ikke. Afkene skal være i samme stil eller form.

## 5.1.2. Umyttelse

Maksimalt bebyggd areal BYA = 28 % av tomta inklusiv garasje. For vertikaldelte boliger skal maksimalt bebyggd areal BYA ikke overstige 30 %.

Maks gesims høyde = 5,2 m, maks mønehøyde = 7 m.

## 5.1.3. Garasjer

Garasjer tillates oppført med maksimum 40 m<sup>2</sup>. Garasjene skal plasseres i forhold til bolighuset og nabo hus slik at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene kan plasseres mot nabogrense også der garasje er sammenbygd med bolig. Det skal opparbeides to biloppstillingsplasser for hver boenhet eksklusiv garasjer/carport. For underordnet leilighet skal det minimum opparbeides en biloppstillingsplass. Parkeringskravet gjelder ved nybygging og utvidelse av eksisterende boliger.

Mot offentlig veg må avstanden være 5 meter dersom garasjen er plassert vinkelrett på veien. Dersom det er trafiksikkerhetsmessig tilfølgelig og plasseringen er parallell med veien, kan garasje plasseres minimum 1 meter fra vei. Garasjer kan ha maks mønehøyde lik 3,5 m for enbils garasje og 4 m for dobbel garasje.

Inn- og utkjøringsforholdene til garasjen skal være oversiktlige og mest mulig trafiksikre.

## 5.1.4. Krav til uteareal

Det skal for hver boenhet opparbeides minimum 100 m<sup>2</sup> egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 10 m dybde på solrikt areal (50 % av uteareal skal ha sol store deler av dagen fra mars til september).

Tomten skal opparbeides med minst mulig harde flater, fortrinnsvis kun på avkjørsel, oppstillingsplass og gangveier. Minimum 20 % av tomten skal beplantes med plen og eller busker og trær. Eksisterende vegetasjon skal beholdes og vedlikeholdes i størst mulig grad.

## 5.2 Bolig/forretning/kontor

Det tillates maksimalt 800 m<sup>2</sup> detaljhandel. Felles parkering for boligene og kontorvirksomheten skal fortrinnsvis legges i underetasje. Det skal tilrettelegges for felles uteoppholdsareal/lek for boligene på min 150 m<sup>2</sup> i tillegg til privat egnet og solrikt uteareal for hver boenhet.

Byggehøyde fra planent terreng til gesims skal ikke overstige 10 m. Tillatt utnyttelse TU = 80 %.

Framtidig utvidelse skal vises på illustrasjon samtidig med søknad om rammetillatelse.

Det kan bare tillates virksomheter som ikke vil medføre sjenanse for tiliggende boligområde. Det skal i forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplan dokumenteres at boligene får tilfredstillende støyforhold inne og ute på egnet uteareal.

## §7 Offentlige trafikkområder

Veger, gang- sykkelveg m.m. skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av kommunen, hvor det skal legges vekt på universell utforming.

På gang- og sykkelvei i forlengelse av Liveien mot Solliveien tillates kjøring med renovasjonsbil. Sportsuse/elektrisk borm eller lignende skal om nødvendig settes opp for å hindre uønsket gjennomkjøring.

Gangveiforbindelsen mellom Agderveien over Hordaveien og Ryggiaveien skal opparbeides i maksimalt 1,5 m bredde.

## §8 Friområder

Anlegg for lek skal opparbeides etter planer godkjent av park, tilpasset alle grupper av brukere.

I friområder kan det oppføres bygninger som har naturlig tilknytning til park- og idrettsareal. Slike bygninger må plasseres slik at grøntbeltens funksjon ikke ødelegges.

## §10 Spesialområder

### 10.1 Frisiktsoner

I områdene skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 meter over de møtende veibanene.

### 10.2 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Kommunaltekniske anlegg og andre anlegg for EL og TELE kan plasseres som vist på plankartet.

## §11 Fellesområder

### Felles avkjørsel (privat vei)

Veien er felles for alle eiendommene som veien går over samt for de eiendommene veien fører frem til.

# Notater

# RYGJAVEIEN 24

Nabolaget Øvre Vaulen - vurdert av 113 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## OFFENTLIG TRANSPORT

Rygjaveien	5 min
Linje 11	0.4 km
Jåttåvågen stasjon	9 min
Linje F5, L5	2.9 km
Stavanger stasjon	12 min
Linje F5, L5	6.1 km
Stavanger Sola	18 min

## SKOLER

Vaulen skole (1-7 kl.)	9 min
727 elever, 37 klasser	0.6 km
Steinerskolen Stavanger (1-10 kl.)	27 min
167 elever, 10 klasser	2 km
Jåtten skole (1-7 kl.)	6 min
592 elever, 29 klasser	2.2 km
Hinna skole (8-10 kl.)	24 min
274 elever, 21 klasser	1.8 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.)	26 min
466 elever, 29 klasser	1.9 km
Hetland videregående skole	19 min
570 elever, 21 klasser	1.4 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna	20 min
330 elever, 26 klasser	1.5 km

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Hinna	18 min
-------------	--------



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

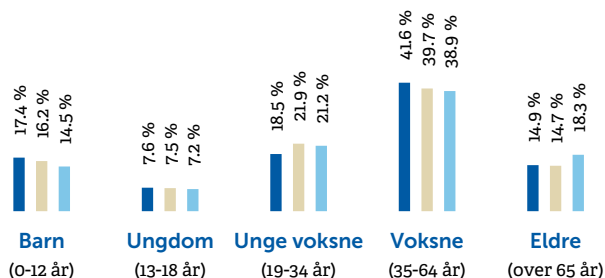
Veldig bra 84/100



## NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

## ALDERSFORDELING



### Område

Øvre Vaulen

### Personer

1 548

### Husholdninger

617

Stavanger/Sandnes

229 178

103 563

Norge

5 425 412

2 654 586

## BARNEHAGER

Tyrihans barnehage (1-5 år)	19 min
53 barn	1.4 km
Preg barnehager Hinna (1-5 år)	19 min
61 barn	1.4 km
Vannassen barnehage (1-5 år)	21 min
34 barn	1.5 km



## DAGLIGVARE

Coop Prix Hinna	15 min
PostNord	1.1 km
Rema 1000 Hinna	18 min
PostNord	1.3 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER








-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 97/100

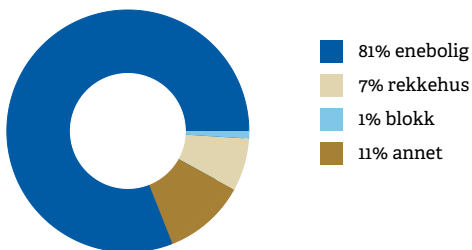
 **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 97/100

 **KOLLEKTIVTILBUD**  
Veldig bra 88/100

## SPORT

- |  |   |
|--|---|
|  <b>Ryggjaveien balløkke</b><br>Ballspill | <b>1 min</b> <br>0.1 km    |
|  <b>Markveien balløkke</b><br>Ballspill | <b>12 min</b> <br>0.8 km |
|  <b>24/7 Mariero</b>                    | <b>22 min</b>            |
|  <b>Arena Treningssenter</b>            | <b>8 min</b>             |

## BOLIGMASSE

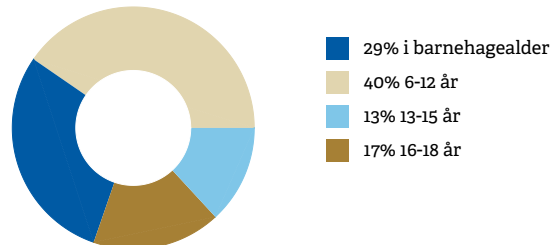


” «Bra utsikt, gode solforhold, nærhet til turområder, sentral beliggenhet og rolig område»  
Sitat fra en lokalkjent

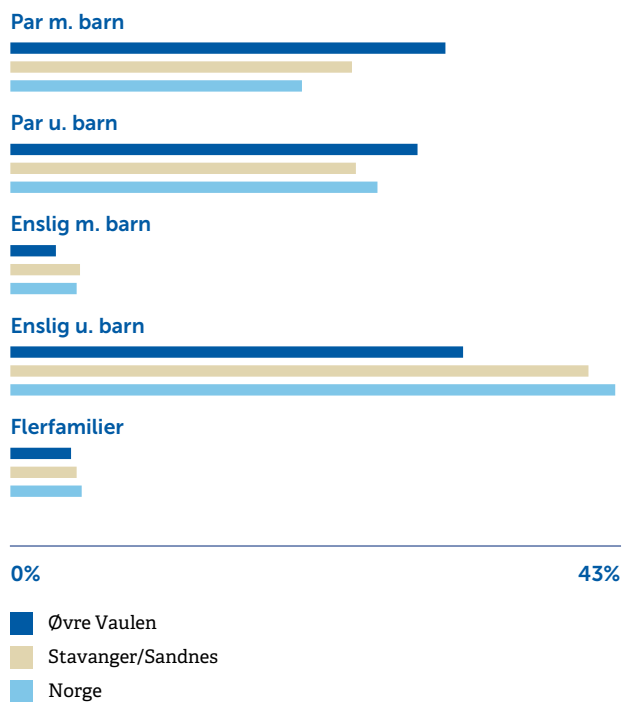
## VARER/TJENESTER

- |   |   |
|---|---|
|  <b>Stadionparken</b>  | <b>8 min</b>   |
|  <b>Apotek 1 Hinna</b> | <b>18 min</b>  |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

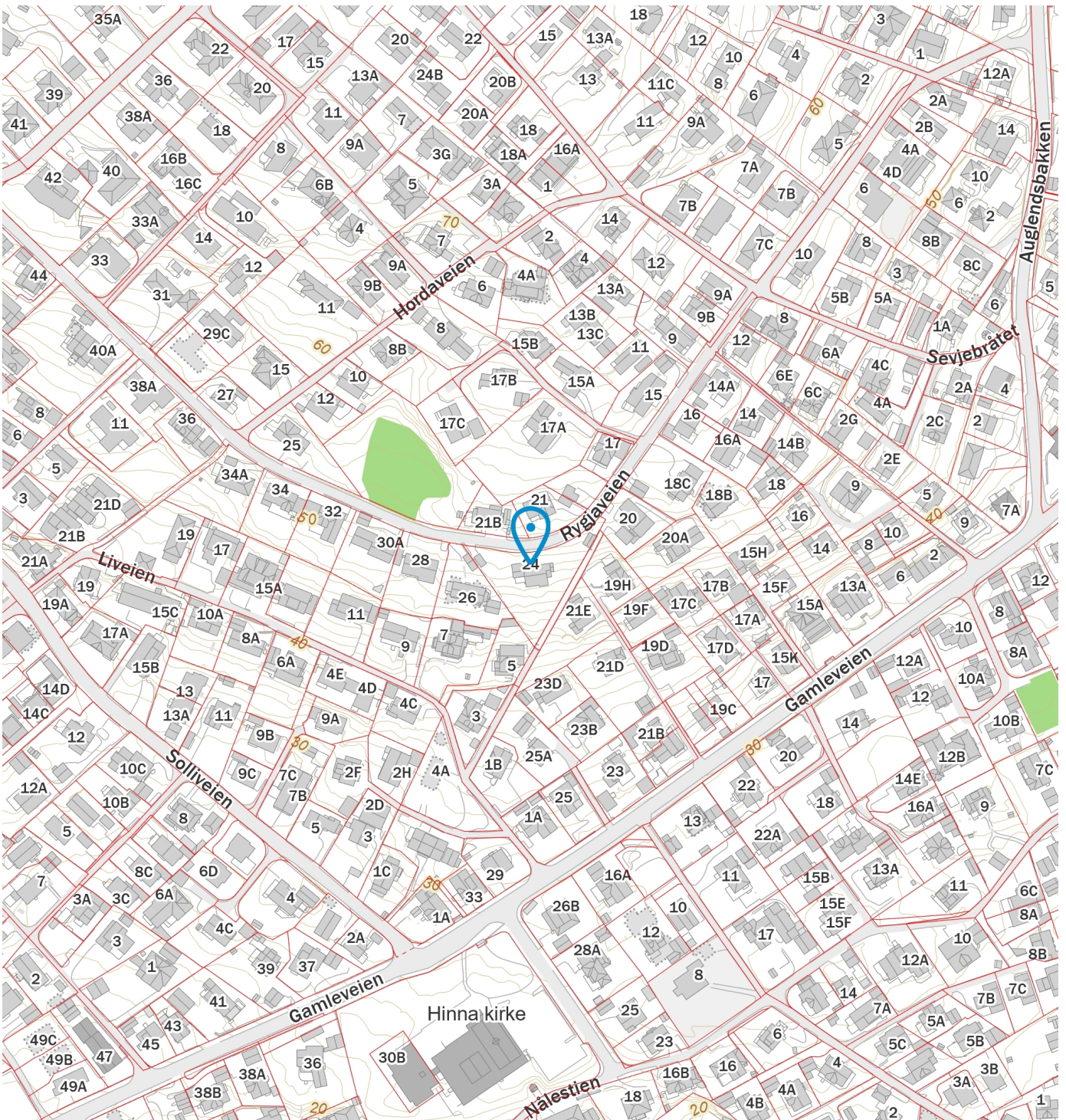


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

		Norge
<b>Gift</b>	<b>41%</b>	<b>33%</b>
<b>Ikke gift</b>	<b>51%</b>	<b>54%</b>
<b>Separert</b>	<b>6%</b>	<b>9%</b>
<b>Enke/Enkemann</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>



# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige 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.



# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

**SpareBank**   
SØR-NORGE

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 000</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 600</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 100</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

### Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



### PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/4 600/4 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## **Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. 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.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Oppdragsnr: 2206250016 / Fredrik Simonsen, tlf. 92282200

Ryggaveien 24, 4020 Stavanger

Gnr. 17, bnr. 859 i Stavanger kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



Oppdragsnr: 2206250016  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.02.2025

**Fredrik Simonsen**  
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

922 82 200  
fredrik.simonsen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero  
Postboks 250 Forus, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no