PRIVATMEGLEREN

# RAMSVIGHAGEN 21

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

MIdlertidig brukstilaltelse, vedtak og tegninger

Kommunale opplysnigner

Matrikkel og kart

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Enebolig
Ramsvighagen 21 , 4015 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 54, bnr. 667

**Sum areal alle bygg: BRA: 279 m² BRA-i: 279 m²**



**Befaringsdato:** 30.09.2026 **Rapportdato:** 30.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20178-2497 **Eiendomsverdi ref nr:** LA7983

**Autorisert foretak:** Sæve Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ingve Sæve **Vår ref:** Ingve Sæve

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

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

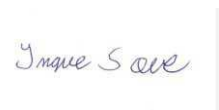
Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

# Sæve Takst AS

Takst

**Rapportansvarlig**




Ingve Sæve

Uavhengig Takstingeniør

ingve.saeve@gmail.com

926 44 244

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.




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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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




Tiltak under kr 20 000




Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000




Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000




Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består av stålplater fra 2023 som ligger bra uten mangler av enkeltstein.
Eldre takpapp med mose på carport alder ukjent.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner og nedløp i aluminium fra 2023 og ingen tegn til lekkasje.
Åpen Takkonstruksjonen med noe lufting og ingen tegn til fukt.
Innredet rom på loft der isolasjon med papp er lagt opp til sutaksbord uten lufting med risiko.
Yttervegger med asfaltplater, lekter med lufting, stående og liggende kledning.
Vinduer med ett og to lags glass stort sett ifra byggeåret og 1990 tallet. Det ble ikke oppdaget punkterte vinduer på befaringsdagen men må påregnes og skifte vinduene etter hvert da det er fare for at punkteringer kan forekomme.
Teak hoveddør og bli-inngangsdør, malt kjellerdør og skyvedør i aluminium.
Terrasse på ca 18 m2 i imp tre med rekkverk.
Natursteinsbelagt plating bak boligen og ved inngangsparti med skjevheter og løse stein.
Hovedtrapp i betong med skifer.
Kjellertrapp og bi-inngangs trapp i betong med rekkverk i stål.
Enkel U-fagmessig utvendig bod må ferdigstilles.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett, laminat, fliser, betong og gulvbelegg på gulv, malte, panelte, tapetserte og betong vegger og malte, panelte og hvite takplate i tak.
Det er fuktskjolder i panelbord ved entre rom kjeller.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.
Radonkrav var ikke relevant på byggeåret.
Pipe med brannmur, peis i skiferstein og steinplate på gulv.

Pipe utvendig i teglstein.
På grunn av alder og generelt grunnlag anbefales det å skifte bly rundt pipe eventuelt beslaglegge utvendig pipe.
Det er store salt/fuktutslag på yttervegger i kjeller.
Det er målt med fuktmåler i yttervegg allrom med utslag på 29,6 % fuktighet med råte i svill.
Trapper fra byggeåret med spiler.
Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM Gå til side

Etasje 1 › Bad
Det er varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvite takplater. Hvit seksjon med vask/benk, langskap og speil på vegg. Hvit wc og innfliset badekar og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut i tak. El-ovn montert på vegg. Ingen synlig membran å se ned i sluk uten klemring og lite fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Det mangler luke inntil sluk under badekar. Hulltaking er utført i vegg fra gang nær blandebatteri vask og helt tørt.

Kjeller › Vaskekjeller
Vaskekjeller uten fuktsikre løsninger mot tilstøtende rom. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk som bør byttes til el-vifte. VB på 198 liter fra 2017 med Stoppekrane. Eldre Stålsluk støpt ned i gulv. Hulltaking er ikke foretatt da vegger er av betong og vannrør er plassert på yttervegg. Det er utført overflate søk med Protimeter fuktmåler uten noen form for utslag på fuktmåleren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i grå overmalt utførelse med heltre benkeplate og stålvask. Det er plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut over tak.

SPESIALROM Gå til side

WC.1:
Det er fliser på gulv, overmalte vegger og malt tak. Hvit vask, speil på vegg og hvit wc. Avtrekk naturlig ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber fra byggeåret.
Avløpsrør i støpejern og PVC.
Kjøkkenvifte med rør ut over tak og el-vifte på bad.
Varmepumpe i stue alder ukjent.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2017 med eldre stoppekrane.
Automatsikringer i el skap alder ukjent.
Det er brannvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen oppført på ukjent byggegrunn med noe tegn til setninger og skjevheter
Drenering er ikke synlig for kontroll. Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.
Grunnmur i lødd betongblokker som er utvendig og innvendig pusset, Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.
Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med stedvis noe fall mot mur. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
I forbindelse med kommunen la lytt avløpsanlegge i gaten så la de og nytt avløpsledning inn til huse, 10 meter ifølge egenerklæringen alder ukjent.-
Det er en parafinovn i kjeller som ikke er i bruk.
Oljetank er sarnert og godkjent i de kommunale instanser ifølge egenerklæringen, alder ukjent.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

**Enebolig**

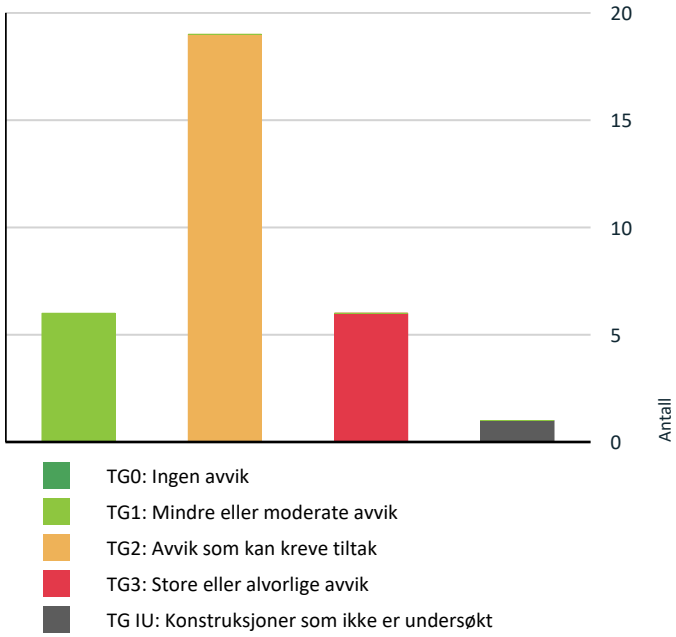
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Vf er tatt vekk og kjøkken er flyttet. Boligen er påbygget med ark i 1979 og utvidelse av kjøkken/stue trolig i 1991 men det foreligger ingen dokumentasjon eller tegninger av utvidelse av kjøkken/stue og ikke godkjent i de kommunale instanser..

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

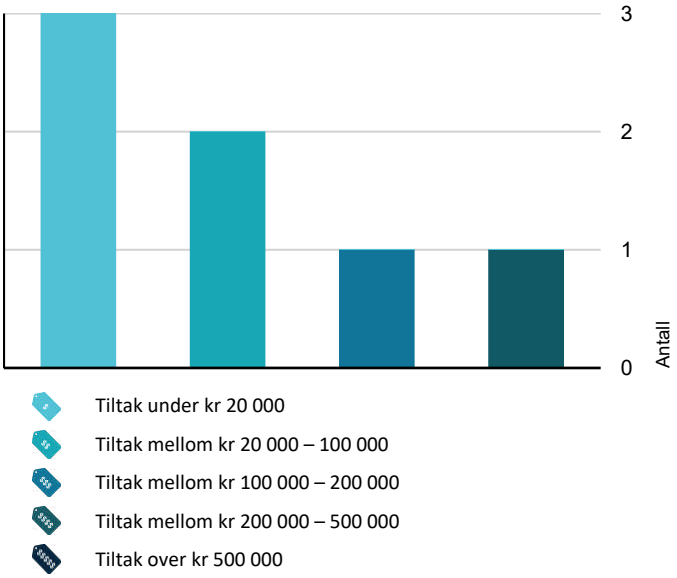
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via megler. Egenerklæring datert den 28.09.2026 er lest og kontrollert.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Gå til side |
| Utvendig > Utvendige trapper | Gå til side |
| Innvendig > Overflater - gulv | Gå til side |
| Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
| Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell | Gå til side |
| Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon | Gå til side |
| Utvendig > Ytterdører | Gå til side |
| Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng | Gå til side |
| Utvendig > Andre utvendige forhold | Gå til side |
| Innvendig > Overflater - vegger og himlinger | Gå til side |
| Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

| | | |
|---|---|---|
| ! | **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Oljetank** | Gå til side |
| ! | **Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** | Gå til side |
| ! | **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

| | | |
|---|---|---|
| ⚠ | Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. | Gå til side |
| ⚠ | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. | |
| ⚠ | Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. | |
| ⚠ | Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. | |
| ⚠ | Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. | |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1969

**Kommentar**

**Anvendelse**

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

Boligen er påbygget med ark i 1979 utvidelse av /kjøkken trolig i 1991 men det foreligger ingen dokumentasjon eller tegninger av utvidelse av kjøkken/stue.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taktekking består av stålplater fra 2023 som ligger bra uten mangler av enkeltstein.

Eldre takpapp med mose på carport alder ukjent.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
• Eldre takpapp med mose på carport og fuktskjolder innvendig i carport bør undersøkes nærmere og det bør vurderes tiltak for å utbedre skader og fjerne mose.
Mose og sprekker i takpappen kan føre til redusert levetid, økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Begrenset inspeksjon fra bakkenivå medfører usikkerhet om tilstanden, og det anbefales at taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Taktekking på carport er eldre en 18 år med fuktskjolder innvendig i hjørne ved inngang.
Taktekkingen bør skiftes.


Eldre takpapp med mose på carport og fuktskjolder innvendig.


Fuktskader i innvendig hjørne carport som må ordnes.

### TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**
Renner og nedløp i aluminium fra 2023 og ingen tegn til lekkasje.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**
Åpen Takkonstruksjonen med noe lufting og ingen tegn til fukt.
Innredet rom på loft der isolasjon med papp er lagt opp til sutaksbord uten lufting med risiko.

**Vurdering av avvik:**
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
• Isolasjon med papp helt opp til sutaksplatene med risiko da det kan oppstå kondens mellom varmt inne og kaldt ute.

Lufting/ventilering bør forbedres, spesielt i det innredede rommet på loftet hvor isolasjon med papp er lagt direkte mot sutaksbord uten lufting.
Manglende ventilering kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som øker risikoen for råte og redusert levetid på konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Takkonstruksjonen med noe lufting og ingen tegn til fukt.



Råte i stående og liggende bord må skiftes.



Innredet rom på loft med isolasjon/papp lagt opp til sutaksbord uten lufting med risiko.



Støtter under påbygg kjøkken er for nær bakkenivå med begynnelse til råte.

## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger med asfaltplater, lekter med lufting, stående og liggende kledning.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

**Konsekvens/tiltak**

- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Råteskadet kledning må skiftes ut for å hindre videre skade på veggkonstruksjonen og redusere risikoen for fuktinntrengning og råte i underliggende materialer.
  Det anbefales også å kontrollere tilstanden på bindingsverket bak den skadede kledningen før ny kledning monteres.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Det mangler museband under kledningen.
Enkelte kledningsbord på boligen med sprekker og værslitte bord som må ordnes.
Råte i stående og liggende bord må skiftes.
Støtter under påbygg kjøkken er for nær bakkenivå med begynnelse til råte.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer med ett og to lags glass stort sett ifra byggeåret og 1990 tallet. Det ble ikke oppdaget punkterte vinduer på befaringsdagen men må påregnes og skifte vinduene etter hvert da det er fare for at punkteringer kan forekomme.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist råte på vinduer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Vinduene er 36 og 57 år gamle og har oversteget sin garantitid. Det er værslitasje og sprekker i karmene.

**Konsekvens/tiltak**

- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
- Råteskadde vinduer i soverom og stue må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader, varmetap og dårlig inneklima. Utskifting bør gjennomføres snarlig for å unngå økte utbedringskostnader.
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Vinduene må vurderes å skiftes grunnet alder, isolasjonsverdi og fare for punkteringer.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Det er påvist råte på vinduer i stue.




Det er påvist råte på vindu soverom.

## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Teak hoveddør og bli-inngangsdør, malt kjellerdør og skyvedør i aluminium.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist enkelte punkterte glass i dører.

• Dørene er 57 år gamle og har oversteget forventet levetid for slike konstruksjoner.

**Konsekvens/tiltak**

• Punktert glass i skyvedør bør skiftes for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre ytterligere fuktskader i dørens konstruksjon.
Dersom punkterte glass ikke utbedres, kan det føre til redusert energieffektivitet, økt kondens og risiko for råteskader.

Det er punktert glass i skyvedør i stue.
Dørene må vurderes å skiftes grunnet alder, isolasjonsverdi og fare for punkteringer. Glass i skyvedør er punktert.

## TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Terrasse på ca 18 m2 i imp tre med rekkverk.
Natursteinsbelagt plating bak boligen og ved inngangsparti med skjevheter og løse stein.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist setninger i grunn/underlag som har medført deformasjoner på plattingen.

• Terrassen er skjev, og terrassebordene er slitte. Det anbefales å vurdere utskifting av terrassebordene og rette den opp.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å utbedre eller stabilisere underlaget og rette opp plattingen for å sikre jevn og trygg konstruksjon.

Terrassen må skiftes.
Natursteinsbelagt plating bak boligen og ved inngangsparti med skjevheter og løse stein som må ordnes.



Terrassen er skjev, og terrassebordene er slitte.



Natursteinsbelagt plating bak boligen og ved inngangsparti med skjevheter og løse stein.



Natursteinsbelagt plating bak boligen og ved inngangsparti med skjevheter og løse stein.

## TG 3 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Hovedtrapp i betong med skifer.
Kjellertrapp og bi-inngangs trapp i betong med rekkverk i stål.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

**Konsekvens/tiltak**
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Rekkverket er såpass lavt og med for store åpninger og på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales tetting av åpninger og økning av høyde på rekkverket.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Rekkverket er såpass lavt og med for store åpninger. Grunnet sikkerhetsmessige forhold anbefales tetting av åpninger og økning av høyde på rekkverket.

### TG 2 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**
Enkel U-fagmessig utvendig bod må ferdigstilles.

**Vurdering av avvik:**
• Boden mangler utvendig kledning og må ferdigstilles med egnet kledning for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og vind.

**Konsekvens/tiltak**
• Boden må ferdigstilles med egnet utvendig kledning for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og vind.
Arbeidet er utført ufagmessig, noe som medfører økt risiko for redusert kvalitet, skjulte feil og fremtidige skader.
Det anbefales at ferdigstillelse og eventuell utbedring vurderes og dokumenteres av fagperson.

Bod må ferdigstilles utvendig.



Utvendig bod må ferdigstilles.

## INNVENDIG

### TG 3 Overflater - gulv

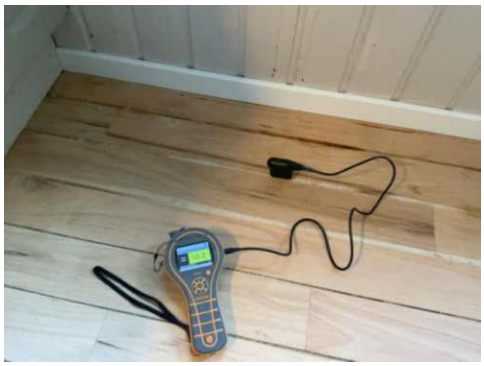
**Beskrivelse**
Det er parkett, laminat, fliser, betong og gulvbelegg på gulv, malte, panelte, tapetserte og betong vegger og malte, panelte og hvite takplate i tak.

**Vurdering av avvik:**
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Enkelte gulv har synlig slitasje utover det som er forventet for alder og bruk.

**Konsekvens/tiltak**
• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

Laminat og gulvbelegg på gulv med noe slitasje og må vurderes å skiftes. Det er utslag på fuktmåleren på 18,2 og 22,8 % fuktighet ved måling i parkettgulv kjøkken. Dette må undersøkes nærmer utføre tiltak.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Det er utslag på fuktmåleren på 18,2 og 22,8 % fuktighet ved måling i parkettgulv kjøkken.



Det er utslag på fuktmåleren på 18,2 og 22,8 % fuktighet ved måling i parkettgulv kjøkken.

### TG 2 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**
Det er fuktskjolder i panelbord ved entre rom kjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.

# Tilstandsrapport

Det er fuktskjolder i panelbord ved entre rom kjeller som bør utbedres.



Det er fuktskjolder i panelbord ved entre rom kjeller.

## TG IU Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

## Radon

**Beskrivelse**

Radonkrav var ikke relevant på byggeåret.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

For å få et sikkert resultat anbefales det å måle radon i boligen.

## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Pipe med brannmur, peis i skiferstein og steinplate på gulv.

Pipe utvendig i teglstein.
På grunn av alder og generelt grunnlag anbefales det å skifte bly rundt pipe eventuelt beslaglegge utvendig pipe.



Pipe med brannmur, peis i skiferstein og steinplate på gulv.

## TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Det er store salt/fuktutslag på yttervegger i kjeller.
Det er målt med fuktmåler i yttervegg allrom med utslag på 29,6 % fuktighet med råte i svill.

**Vurdering av avvik:**

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av det høye fuktnivået, samt vurdere nødvendige tiltak for å utbedre forholdene.

Konstruksjonen med utforede vegger under terreng anses som en risikokonstruksjon med økt fare for skjulte fukt- og råteskader, noe som kan føre til sopp, råte og redusert inneklima dersom tiltak ikke iverksettes.

Konstruksjonen bør holdes under jevnlig oppsikt, og det anbefales å vurdere alternative løsninger for å redusere risikoen for fremtidige skader.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblematikken i kjeller, for eksempel ved å forbedre drenering, ventilasjon eller fuktsikring av yttervegger og gulv.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råte, muggdannelse og skader på bygningskonstruksjonen, samt forringet innemiljø.

# Tilstandsrapport



Det er store salt/fuktutslag på yttervegger i kjeller.



Det er store salt/fuktutslag på yttervegger i kjeller.



Det er målt med fuktmåler i yttervegg allrom med utslag på 29,6 % fuktighet med råte i svill.

### TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Trapper fra byggeåret med spiler.

**Vurdering av avvik:**

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

**Konsekvens/tiltak**

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet, for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Minske åpninger i spillene og montere håndrekke i trapper anbefales. Gulvbelegg i trinn ned til kjeller med slitasje og bør skiftes.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

## VÅTROM

### ETASJE 1 > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Det er varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvite takplater. Hvit seksjon med vask/benk, langskap og speil på vegg. Hvit wc og innfliset badekar og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut i tak. El-ovn montert på vegg. Ingen synlig membran å se ned i sluk uten klemring og lite fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Det mangler luke inntil sluk under badekar.

**Årstall:** 1980 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

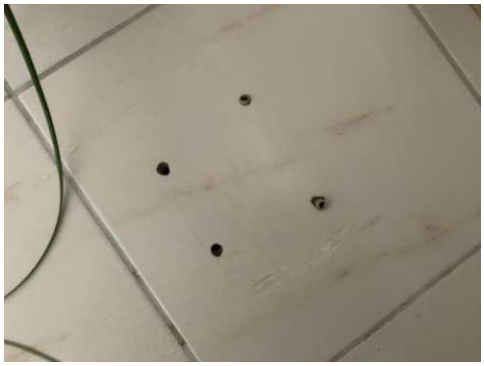
Badet må renoveres da det har oversteget sin garanti tid.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Ingen synlig membran å se ned i sluk uten klemring.

# Tilstandsrapport



Det er hull i gulv der hvor bide har stått.



Badet må renoveres.

ETASJE 1 > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er utført i vegg fra gang nær blandebatteri vask og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra gang nær blandebatteri vask og helt tørt.

KJELLER > VASKEKJELLER

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Vaskekjeller uten fuktsikre løsninger mot tilstøtende rom. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk som bør byttes til el-vifte. VB på 198 liter fra 2017 med Stoppekrane. Eldre Stålsluk støpt ned i gulv.

**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.

Vaskerommet må renovere da det er 57 år og må lages etter dagens forskrifter.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

KJELLER > VASKEKJELLER

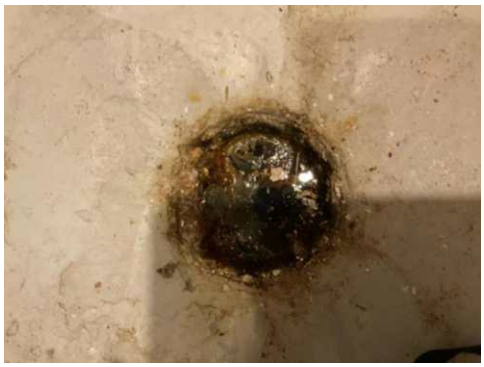
### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da vegger er av betong og vannrør er plassert på yttervegg. Det er utført overflate søk med Protimeter fuktmåler uten noen form for utslag på fuktmåleren.



Hulltaking er ikke foretatt da vegger er av betong og vannrør er plassert på yttervegg.



Eldre stålsluk støpt ned i gulv.

## KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkken i grå overmalt utførelse med heltre benkeplate og stålvask. Det er plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut over tak.

**Vurdering av avvik:**

• Kjøkkenet har noe slitasje på overflater og innredning.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør påregnes vedlikehold eller utskiftning av slitte overflater og innredning for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere forringelse.

# Tilstandsrapport

Kjøkken med noe slitasje og må vurderes å skiftes.



Kjøkken med slitasje på fronter.



Kjøkken med slitasje i underkap vask.



Kjøkken med slitasje i benkeplaten.

## ETASJE 1 > KJØKKEN

### Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenvifte med rør ut i vegg/tak.

## TOALETTROM

## ETASJE 1 > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Det er fliser på gulv, overmalte vegger og malt tak. Hvit vask, speil på vegg og hvit wc. Avtrekk naturlig ut over tak.

## ETASJE 1 > TOALETTROM

### TG 1 Sanitærutstyr

**Beskrivelse**

Hvit vask, speil på vegg og hvit wc. Avtrekk naturlig ut over tak.

## ETASJE 1 > TOALETTROM

### TG 2 Avtrekk/ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekk naturlig ut over tak.

**Vurdering av avvik:**

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

**Konsekvens/tiltak**

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

El-vifte må monteres.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Vannrør i kobber fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Kobberrør med skjøter eldre enn 33 år bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes for utskifting.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldring og slitasje på rørene.

Vannrørene er 57 år gamle og har oversteget sin garanti tid.

### TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør i støpejern og PVC.

**Vurdering av avvik:**

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

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

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

# Tilstandsrapport

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Avløpsrørene bør kontrolleres av fagperson for å vurdere tilstand og behov for utskiftning, da eldre støpejernsrør har økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselige rørbrudd eller lekkasjer, som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen.

Avløpsrørene er 57 år gamle og har oversteget sin garanti tid.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Kjøkkenvifte med rør ut over tak og el-vifte på bad.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

El-vifte må monteres i vaskekjeller.

## TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

Varmepumpe i stue alder ukjent.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

Det anbefales service på pumpen.



Varmepumpe i stue alder ukjent.

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2017 med eldre stoppekrane.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det ble observert noen vanndråper i og mellom lokket på varmtvannsberederen. Dette bør følges opp over tid, og nødvendige tiltak må iverksettes dersom det viser seg å være lekkasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• VB må kobles direkte uten stikkontakt.

Følge med på VB over tid.



Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2017.



Eldre stoppekrane.



Det var noen vanndråper i og mellom lokket på VB som må følges med på over tid og gjøre tiltak hvis dette er lekkasje.

## ⚠ Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

**Beskrivelse**

Automatsikringer i el skap alder ukjent.

**Vurdering av avvik:**

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det anbefales en kontroll av el-anlegget da anlegget er 57 år og ingen dokumentsjon fremlagt.



Automatsikringer i el skap alder ukjent.

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Det er brannvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Boligen oppført på ukjent byggegrunn med noe tegn til setninger og skjevheter

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

**Beskrivelse**

Drenering er ikke synlig for kontroll. Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.

**Vurdering av avvik:**

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Dreneringen er 57 år gammel, noe som medfører usikkerhet om dagens funksjon og levetid.

**Konsekvens/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.

• Dreneringen bør vurderes nærmere av fagperson, og det anbefales å gjennomføre tiltak ved behov for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Konsekvensen av manglende eller svekket drenering er økt risiko for fuktinntrenging i kjeller/underetasje, som kan føre til fuktskader, muggvekst og dårlig inneklima.

Dreneringen er 57 år gammel og har oversteget sin garanti tid. Man bør vurderes å anlegge ny drenering da det er salt/fuktutslag innvendig på yttervegger i betong samt utslag på fuktmåleren ved hullaking.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmur i lødd betongblokker som er utvendig og innvendig pusset, Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.

### TG 3 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med stedvis noe fall mot mur. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

**Vurdering av avvik:**

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Terrenget rundt bygget må planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefaler vi minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).18. sep. 2019

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

I forbindelse med kommunen la lytt avløpsanlegge i gaten så la de og nytt avløpsledning inn til huse, 10 meter ifølge egenerklæringen alder ukjent.-

**Vurdering av avvik:**
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales å ta kontakt med eier eller kommunen for å få årstallet på vann og avløpsledninger.

## TG 2 Oljetank

**Beskrivelse**
Det er en parafinovn i kjeller som ikke er i bruk.

Oljetank er sarnert og godkjent i de kommunale instanser ifølge egenerklæringen, alder ukjent.

**Vurdering av avvik:**
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført sanering eller få gjennomført kontroll for å bekrefte at tanken er forskriftsmessig håndtert.

Ingen dokumentasjon av sarnering av tanken er fremlagt.



Det er en parafinovn i kjeller som ikke er i bruk.

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

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

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

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

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet, for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

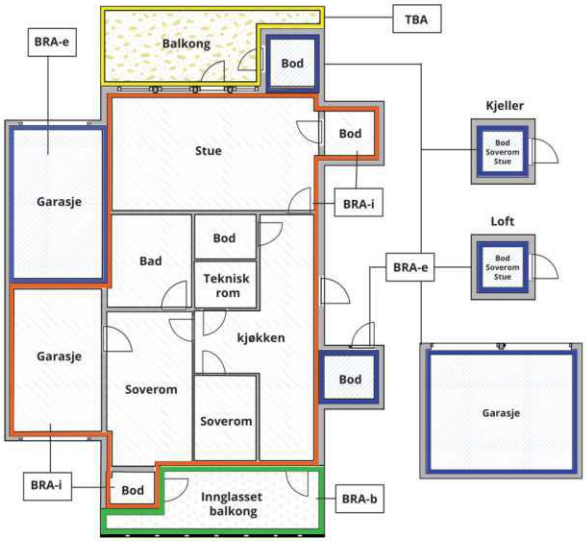
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje 1 | 134 | | | 134 | 20 |
| Kjeller | 120 | | | 120 | |
| Loft | 25 | | | 25 | |
| **SUM** | **279** | | | | **20** |
| **SUM BRA** | **279** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje 1 | Entre/hall/trapp, gang, toalettrom, soverom, soverom, bad, kjøkken, spisestue/stue | | |
| Kjeller | Trapp/kjellerrom, verksted, u-innredet kjellerrom, allrom, entre/u-innredet kjellerrom, vaskekjeller, stue | | |
| Loft | Trapperom, soverom, soverom | | |

**Kommentar**

Arealmålinger er utført etter ny standard NS 3600:2025. Det er en carport på 18 m2.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Vf er tatt vekk og kjøkken er flyttet. Boligen er påbygget med ark i 1979 og utvidelse av kjøkken/stue trolig i 1991 men det foreligger ingen dokumentasjon eller tegninger av utvidelse av kjøkken/stue og ikke godkjent i de kommunale instanser..

### Nyere håndverkstjenester

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

### Åpenbare ulovligheter

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

*Kommentar:* Vindu på det ene soverom 1 et, er for lite etter forskriftene i forhold til rømningsvei. Vinduer i kjeller er for små i forhold til rømningsvei og lysforhold etter forskriftene for oppholdsrom.

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 30.9.2026 | Ingve Sæve | Takstingeniør |
| | Aud Katrin Stangeland | Kunde |
| | Erlend Haglund | Rekvirent |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1103 STAVANGER | 54 | 667 | | 0 | 923 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Ramsvighagen 21

**Hjemmelshaver**
Stangeland Kai Ragnvald

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Enebolig med 1 etasjer, loft, delvis innredet kjeller og carport bygget i 1969 og plassert i Ramsvighagen 21 i Savanger kommune. Eiendommen er situert i et boligområde som er sentralt plassert, med nærhet til skole, barnehage, butikker og kort avstand til Stavanger sentrum.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Tomten er opparbeidet med belegningstein i gårdsrom, naturstein, gressplen, terrasse og med hekk i nabo grense.

**Tinglyste/andre forhold**

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 29.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Del med takstmann | 29.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 30.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.09.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Privatmegleren Galleri | Oppdragsnr. | 317260149 |
| Addresse | Ramsvighagen 21 | | |
| Postnr. | 4015 | Sted | STAVANGER |
| Selgers navn | Kai Ragnvald Stangeland | | |
| Selgers navn | Aud Katrin Stangeland | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☐ Nei ☑ Ja

**Navn på fullmektig:**

Aud Katrin Stangeland

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

1980 ca

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

46 pr

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

If

### Våtrom

Initialer selger:
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Badet ble renovert rett etter innflytting, ingenting er gjort siden. Badet er i ok stand.Kai eier er 96 år, murmester er ikke i livet.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Murmester som Kai sier er gått bort for lenge siden.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Det ble lagt varmekabler og fliser.Arbeidet er utført av autoriserte murmester og badet er i helt fin stand.

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Alt ble nytt den gang. Varmekablene ble den gang lagt ned i betongen.

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

I forbindelse med kommunen la lytt avløpsanlegge i gaten så la de og nytt avløpsledning inn til huse, 10 meter.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Stavanger kommune

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Tilknyttet kommunalt anlegg.

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nytt tak og nye renner for tre år siden.Det ble utført av Mario bygg.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Kvittering på arbeid.

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Byttet sikringstavle.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Runestad Elektro. Kai eier 96 år gammel.

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Huske ikke, men tror Lyse

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Nei

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv:**

Ja det er det. Tanken er forskriftsmessig tatt vare på av autorisert firma Trygg tank.

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Trygg Tank har hatt oppdraget og tatt seg av søknader til kommunen. Alt er godkjent.

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Carport ble satt opp for flere år siden av svigersønner.

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

**33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

Initialer selger:
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.09.2026

Signert av *Aud Katrin Stangeland*

Initialer selger:
A K

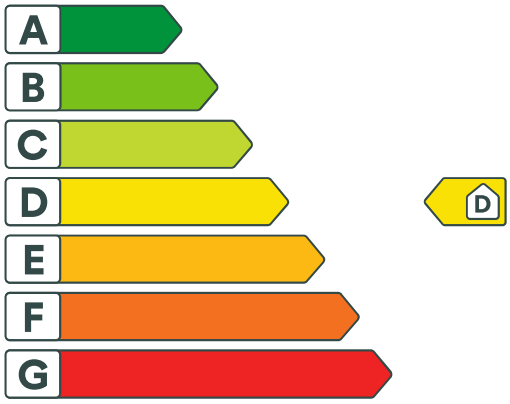
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Ramsvighagen 21, 4015 STAVANGER** | |
| Dato for energimerking<br>**29.09.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-360864** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**4504127** |
| Gårdsnummer<br>**54** | Bruksnummer<br>**667** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1970** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**250,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**200,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**193,68** |

BYGNINGSETATENE I STAVANGER
**BYGNINGSRÅDET**
HENRIK STEFFENS GT. 32 BOKS 224 TLF. 31 580

A.503,1 gh

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen ..Ramsvighagen 21.....

tilhørende .....Einar Bergsaker..... og utført etter

bygningsrådets vedtak av . ..27.mars 1969..... gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

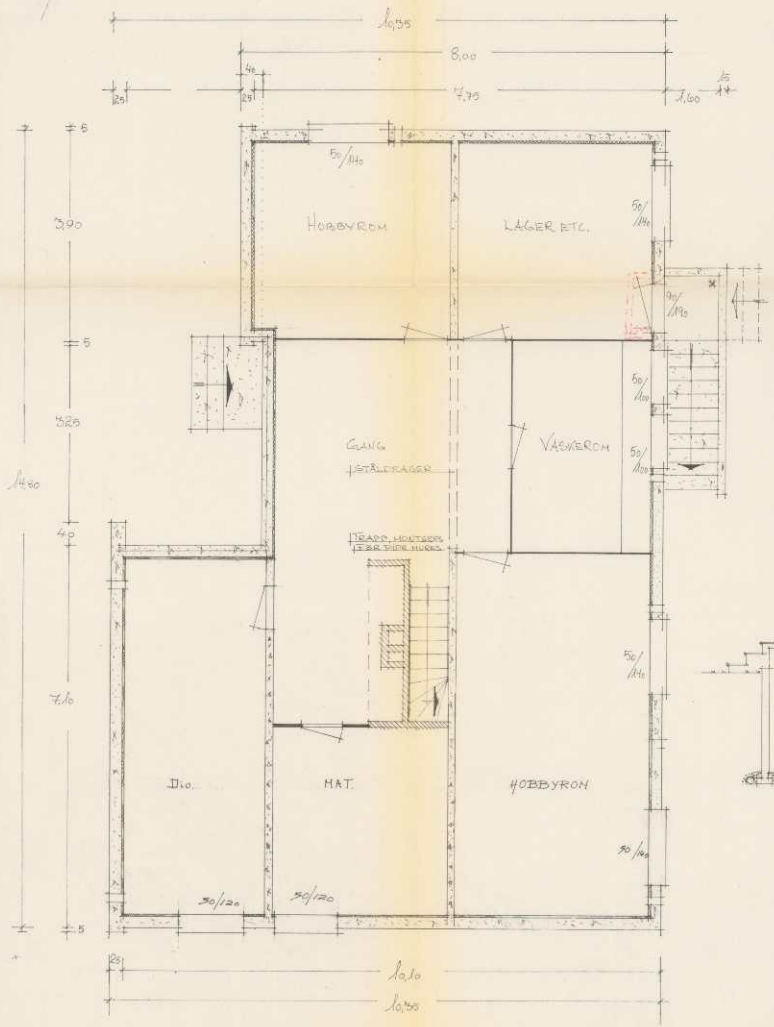
1. Rekkverk på utvendige trapper.
2. Terreng må planeres med fall fra huset.
3. Röykpipe og ildsteder må godkjennes av Stvgr. Feiervesen.

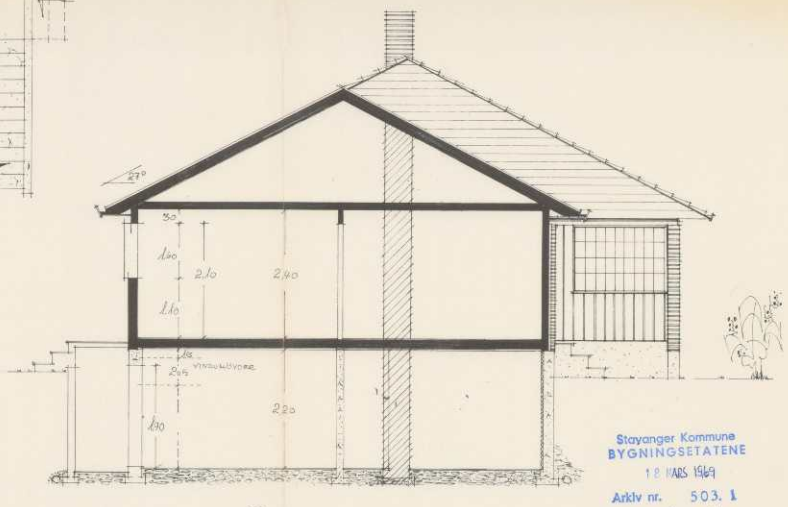
Påpekte mangler må være utført innen den .....Mai.1970.....

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, .....

Reidar Haukali

.....
K.Egeland



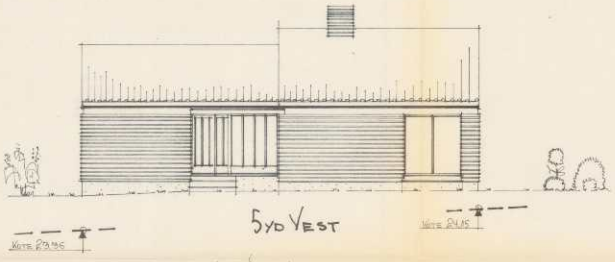




SM

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
18 MARS 1969
Arkiv nr. 503. 1
J. nr. 844

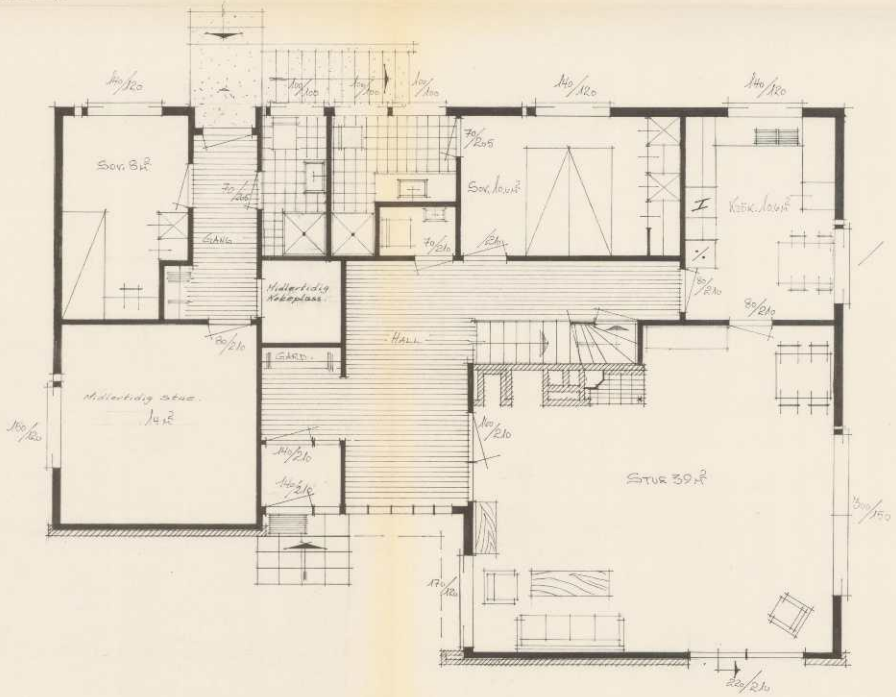
| | | |
|---|---|---|
| Tomt nr. 21. | Målestokk 1:50 | Tegn. A.L. 19/12 68<br>Kontr. 19/2-69<br>Kfr. |
| | | Erstatning for: |
| SNITT OG KJELLERPLAN | AREAL: 134 m² | Erstattet av: |

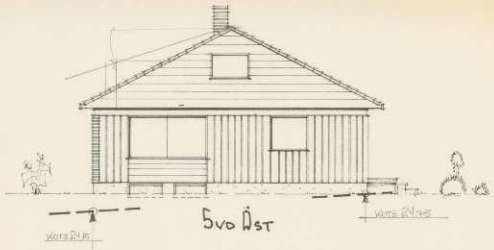
A.s Tønsberg
7900 Rissa
Sentrum Trykkeri

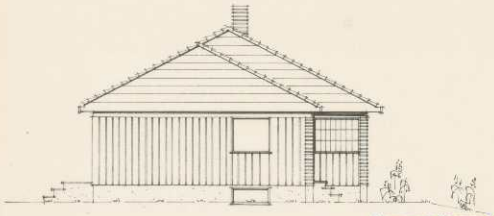








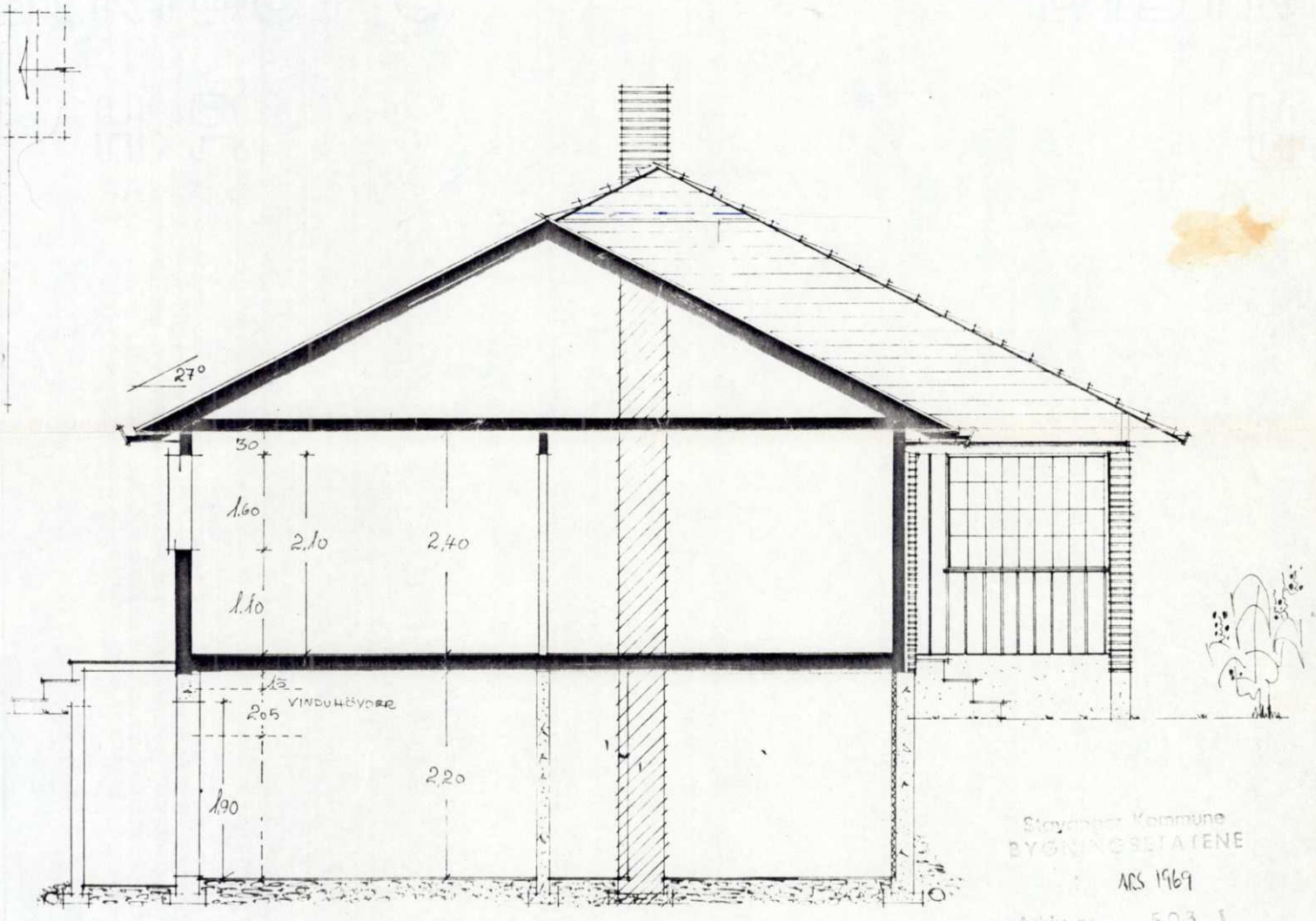




Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
18 MAI 1969
Arkiv nr. 503. 1
j. nr. 544

| | | | |
|---|---|---|---|
| HR. EINAR BERGSAKER<br>RAMSVIKMARKEN 54.<br>TOMT NR. 21. | Målestokk 1:100<br>1:50 | Tegn. AL. | 6/11-68 |
| | | Trac. | |
| | | Kfr. | |
| | Erstatning for: | | |
| FASADER OG PLAN 1 ETG | AREAL: 134 m² | | |
| | Erstattet av: | | |

A.s Tørrkopi. A3. 10001. 8-67. Sandnes Trykkeri.

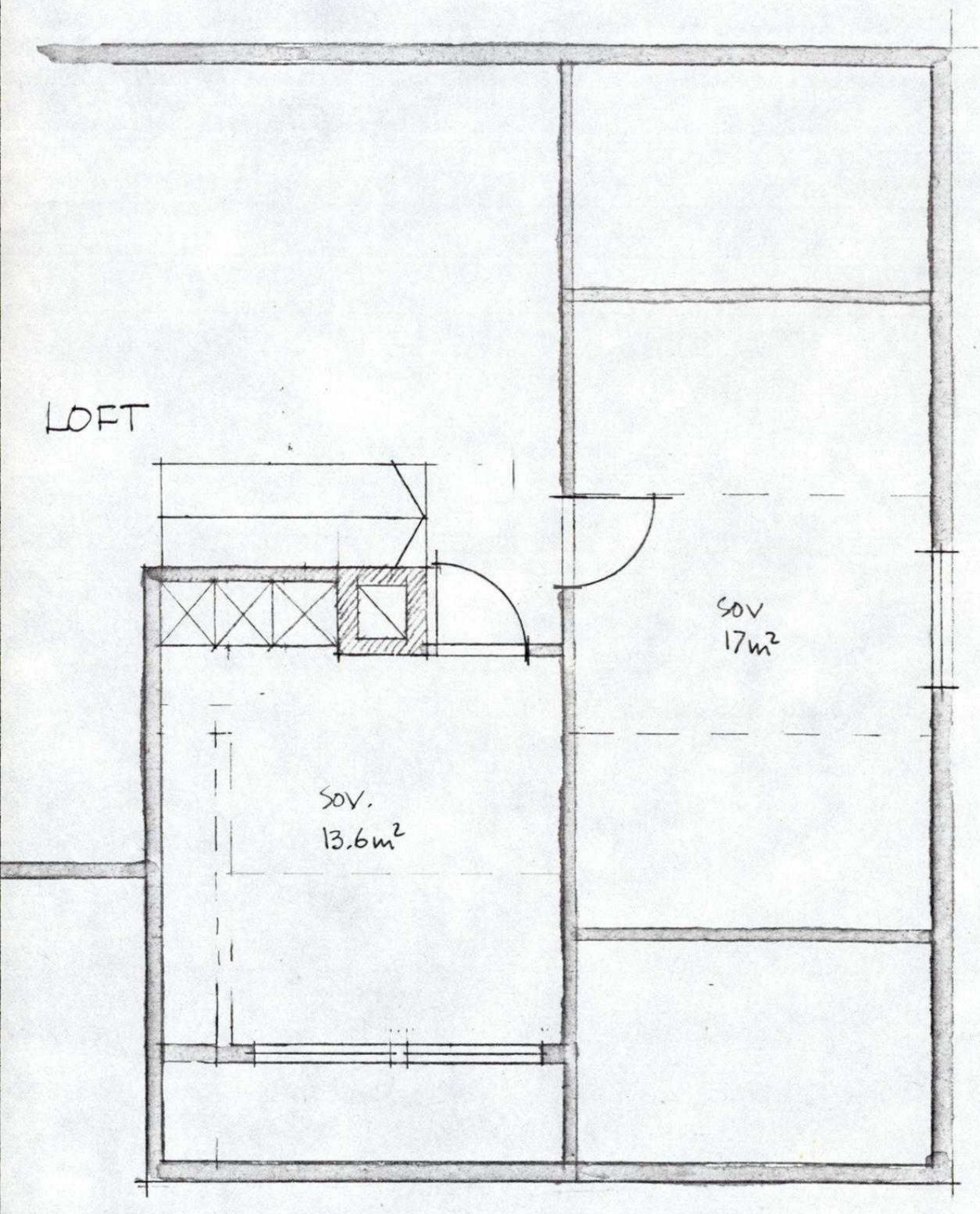
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
2 7 SEPT. 1979




SM

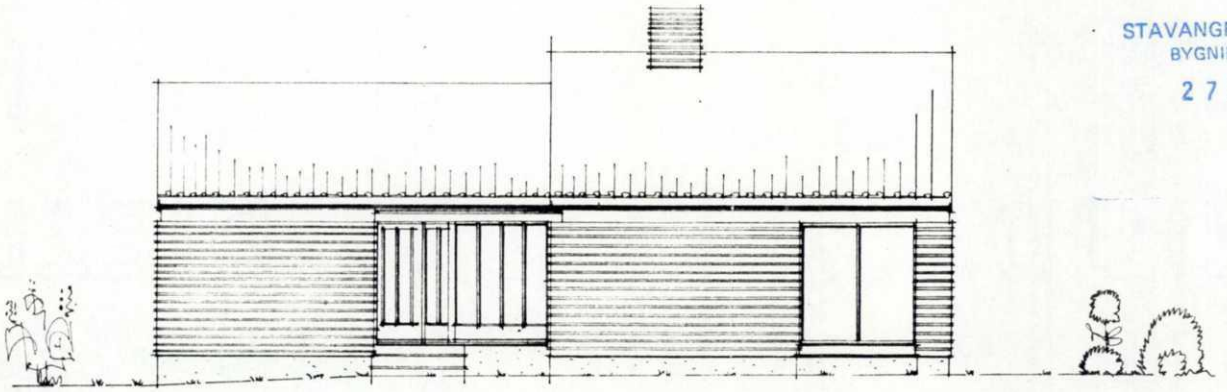
Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
ARS 1969
Arkiv nr. 503. 1
J. nr. 844

| | | |
|---|---|---|
| Tomt nr. 21. | Målestokk 1:50 | Tegn. A.L. 19/11<br>Trac. Rett. 18/3<br>Kfr. |
| | | Erstatning for: |
| SNITT OG KJELLERPLAN | | AREAL: 134 m² |
| | | Erstattet av: |




LOFTSETC
M 1:50

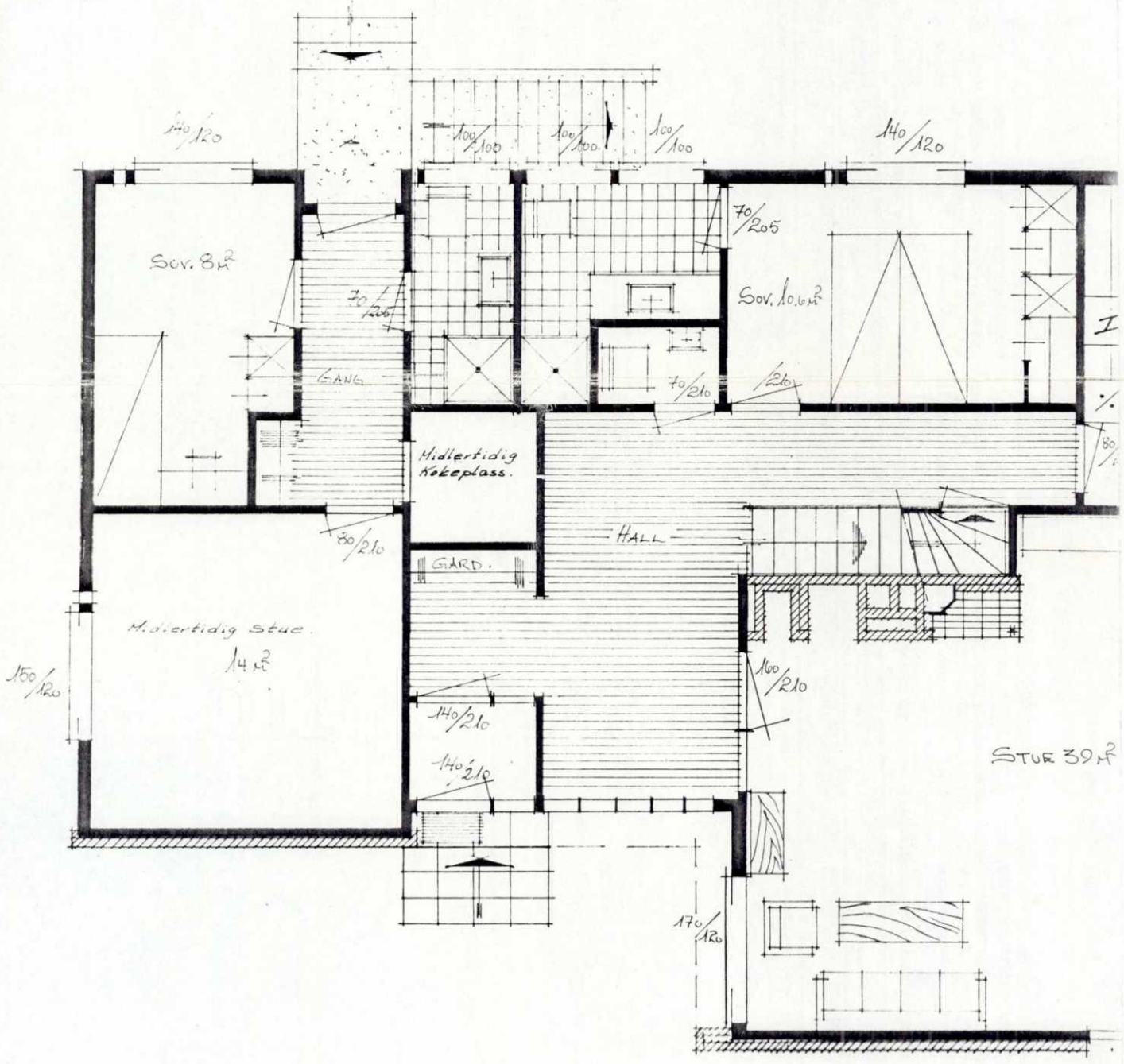
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
2 7 SEPT. 1979



SYD VEST

KOTE 24,15

KOTE 23,35

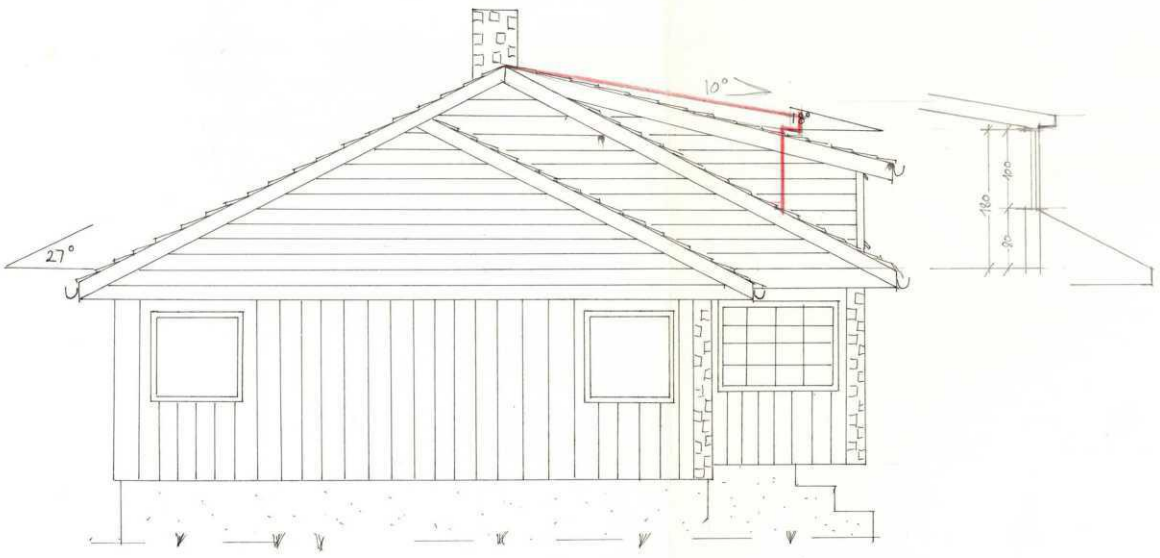



rkopi. A2. 10000. 9-07. Sentrum Trykkeri.

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
27 SEPT. 1979



STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
27 SEPT. 1979



B 1722 Ref.

PP/bw

Herr Kai Stangeland
Ramsvikhagen 21

4000 STAVANGER

RAMSVIKHAGEN 21 ARKPÅBYGG

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

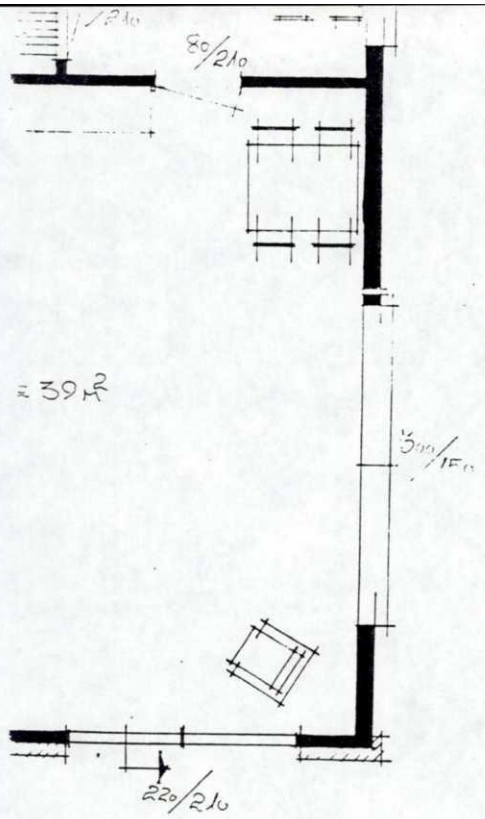
Arken utføres som antydet med rødt på tegningene.

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
Det skal være godkjent ansvarshavende som står for arbeidet.
Ansvarshavende skal underskrive byggemeldingen før arbeidet tar til.

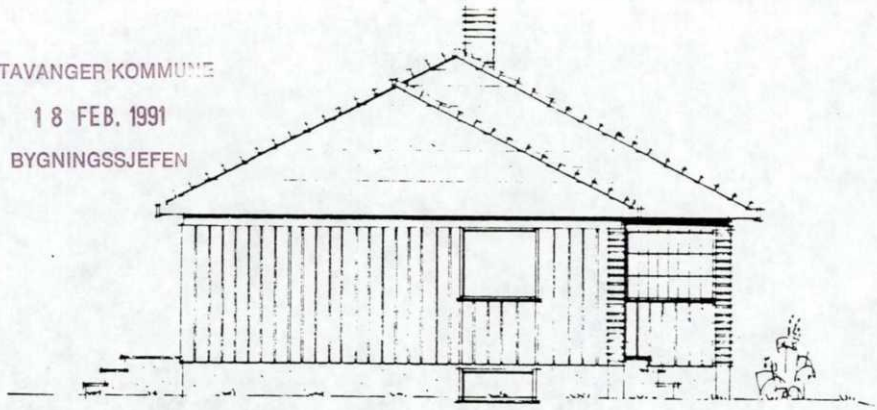
Byggetillatelsen gjelder i ett år.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 1. oktober 1979

Reidar Haukali



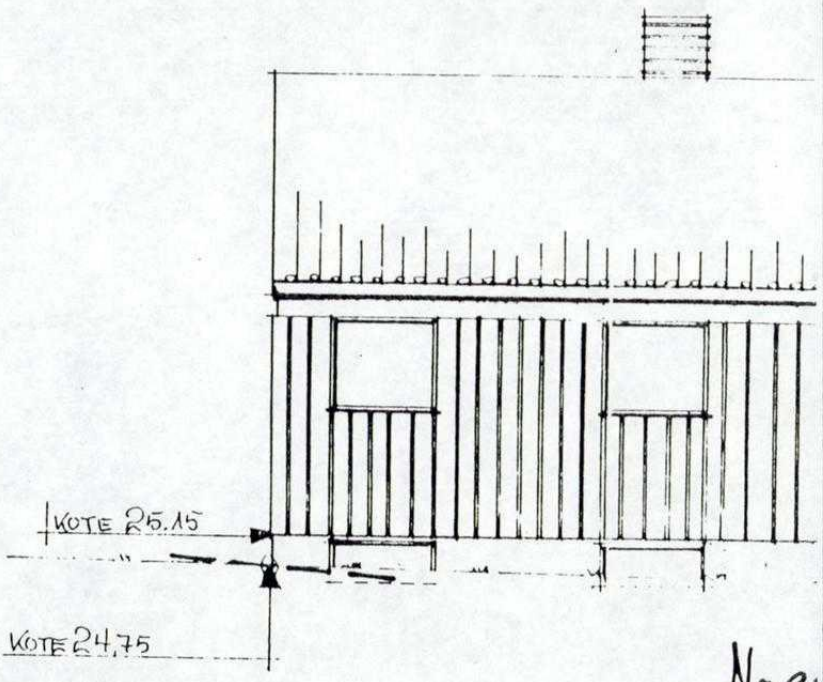

STAVANGER KOMMUNE
18 FEB. 1991
BYGNINGSSJEFEN



NORD VEST

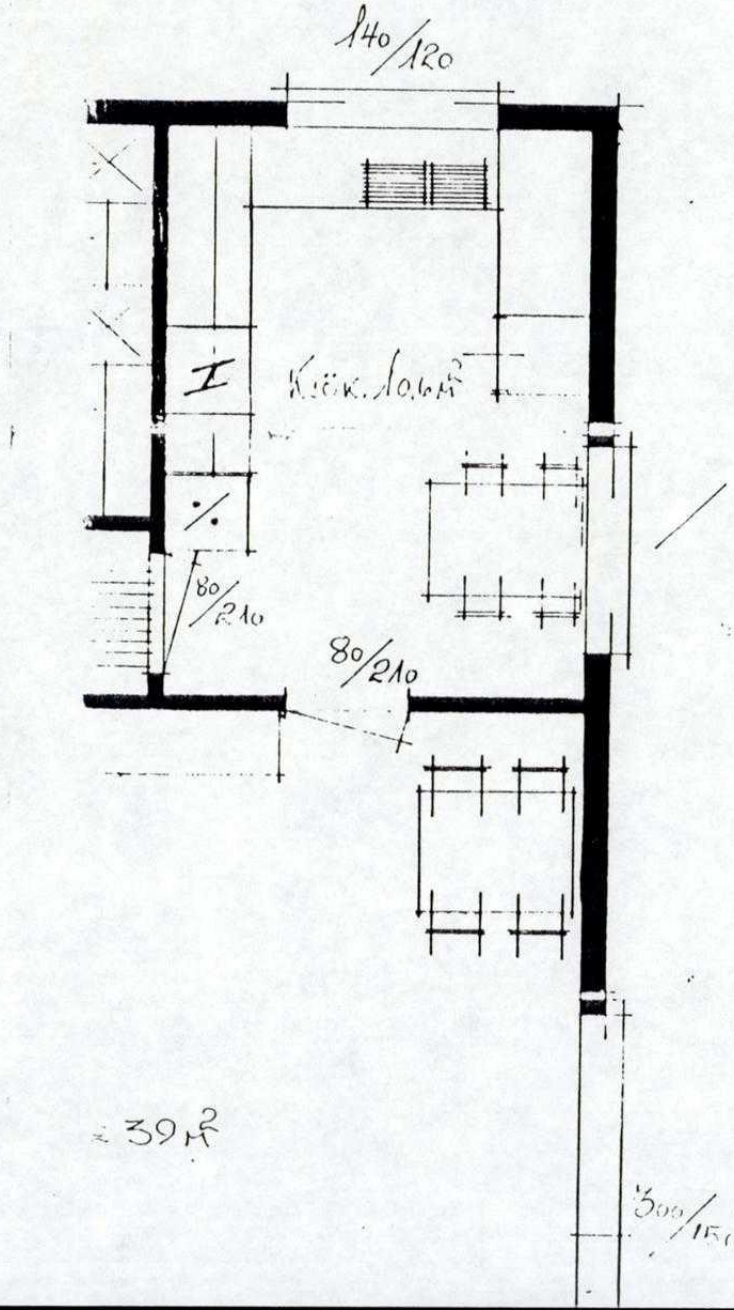
B 1969.
503.
I. nr. 84

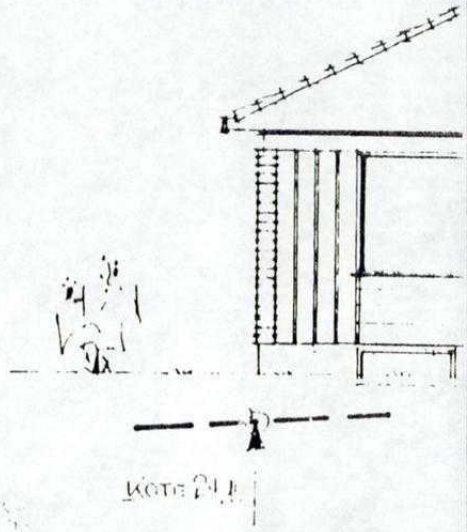
| | | |
|---|---|---|
| Hr. EINAR BERGSAKER<br>RÅMSVIKMARKEN 54.<br>TOMT NR. 21. | Målestokk<br>1:100<br>1:50 | Tegn. AL.<br>~~Trac~~ Rett:<br>Kfr. |
| | Erstatning for: | |
| FASADER OG PLAN 1 ETG | AREAL: 134 m² | |
| | Erstattet av: | |

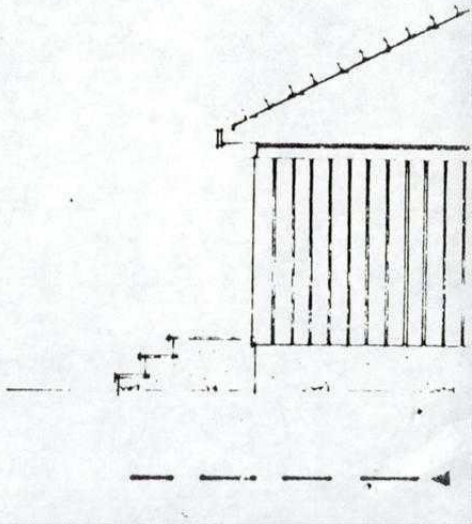


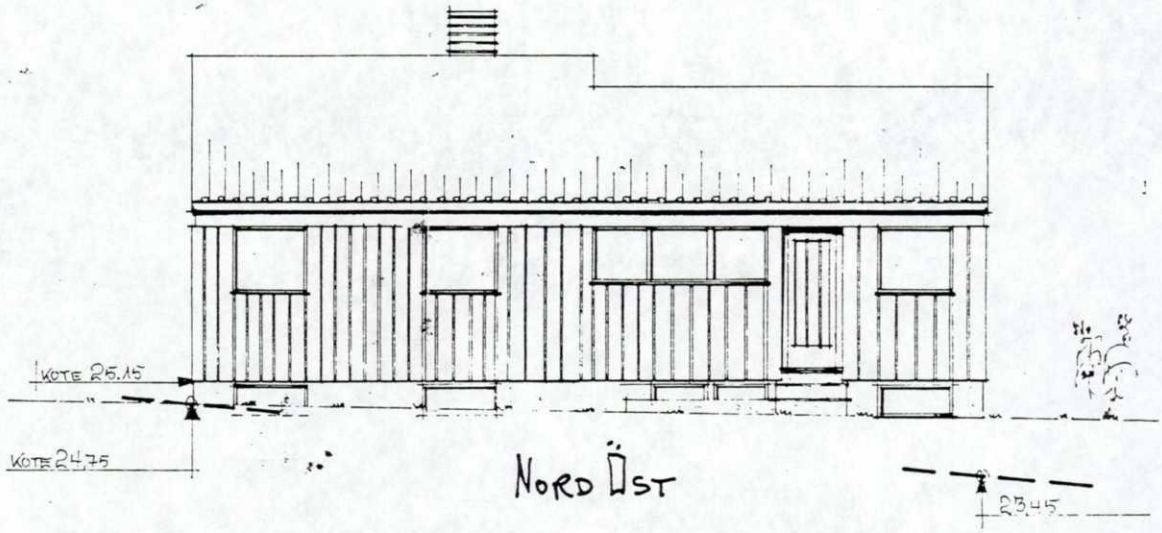

STAVANGER KOMMUNE
18 FEB. 1991
BYGNINGSSJEFEN

Nor

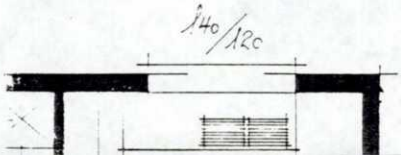


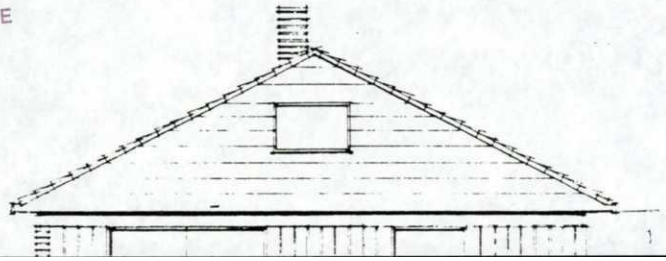



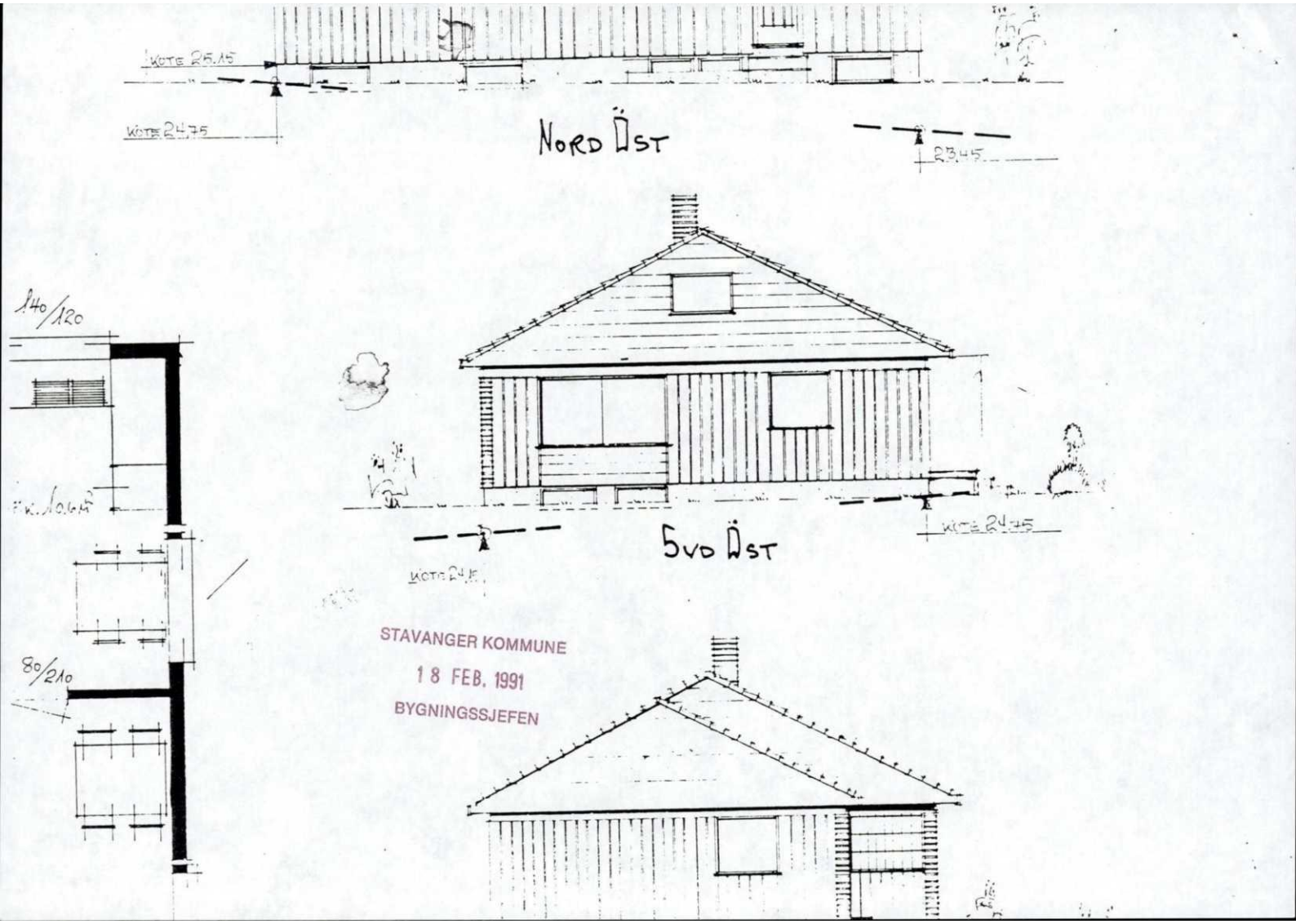






STAVANGER KOMMUNE
18 FEB. 1991
BYGNINGSSJEFEN






STAVANGER KOMMUNE
18 FEB. 1991
BYGNINGSSJEFEN

**STAVANGER KOMMUNE**
BYGNINGSJEFEN
Olav Kyrres gate 23
4005 Stavanger

Telefon: (04) 50 70 90
Telex: 30723 stvgr n
Telefax: (04) 50 70 26

Stavanger, 05.03.91
Ref.: PAP
Ark.: A 511
Jnr.: B 1172 ref.

Kai R. Stangeland
Ramsvighagen 21

4015 STAVANGER

**GNR.54, BNR.667. RAMSVIGHAGEN 21. MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86A. BYGGHERRE: KAI R. STANGELAND.**

Arbeidets art: Tilbygg bolig.

Det vises til melding mottatt den 18.2.91

Meldingen tas til etterretning.

Av hensyn til våre registreringsrutiner må De melde fra når arbeidet er ferdig.

Dersom vi ikke mottar noen ferdigmelding innen 1 år blir arbeidet registrert som utført.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali

Paul A. Paulsen

kopi: K.I.Torgersen

# Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

| Dato: | 21.08.2026 | Produsert av: | Roy Sjonfjell |
|---|---|---|---|

## Eiendomsinfo

| Gnr: | 54 | Bnr: | 667 | Fnr: | | Snr: | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Ramsvighagen 21 4015 Stavanger | | | | | | |

## Veiadkomst

| Ankomst fra: | | Merknad: |
|---|---|---|
| Offentlig vei | ☐ | |
| Privat vei | ☒ | Gnr/bnr 54/655 |
| Felles privat vei | ☐ | |
| Ingen veiadkomst | ☐ | |
| Uavklart eierforhold | ☐ | |

## Tilkobling til vann og avløp

| Er eiendommen tilkoblet offentlig vann? | Ja ☒ | Nei ☐ |
|---|---|---|
| Merknad: | | |

| Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp? | Ja ☒ | Nei ☐ |
|---|---|---|
| Merknad: | | |

| Har eiendommen vannmåler? | Ja ☐ | Nei ☒ |
|---|---|---|
| Merknad: | | |

# Kommunale avgifter

| Fakturahyppighet: | 2 terminer<br>☒ | 12 terminer<br>☐ |
|---|---|---|

| Betalt: | Ja<br>☒ | Nei *<br>☐ |
|---|---|---|
| | Forfallsdato: | |
| | Beløp (kr): | |

* Forfall og beløp oppgis kun ved manglende betaling. Vær oppmerksom på at det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt.

## Informasjon

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

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

## Siste gjeldende faktura(er)

Den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt ligger vedlagt som egen fil.

Stavanger kommune

Retur: Øvre Kleivegate 15, 4005 STAVANGER

# FAKTURA

| | |
|---|---|
| **Fakturanummer** | **40076054** |
| **Fakturadato** | 10.03.2026 |
| **Kundenummer** | 3051581 |
| **Ordrenummer** | 80027609 |
| **Referanse** | |

Stangeland Kai Ragnvald
Ramsvighagen 21
4015 STAVANGER

| **Betalingsinformasjon:** | |
|---|---|
| **Forfallsdato** | **20.03.2026** |
| **Kontonummer** | **15202557837** |
| **KID** | **xxxx xxxx xxxxx** |
| **Beløp å betale** | **13.841,60** |

**Juridisk ansvarlig:**
Stangeland Kai Ragnvald
Ramsvighagen 21
4015 STAVANGER

AvtaleGiro

**Faktura blir automatisk betalt med avtalegiro. Spørsmål om AvtaleGiro må rettes til din bank.**

**Gjelder: Kommunale gebyr, 1. termin 2026**
Eiendom 54/667/0/0, Ramsvighagen 21

| Beskrivelse | Netto terminbeløp | MVA % | MVA beløp | Brutto terminbeløp |
|---|---|---|---|---|
| Eiendomsskatt | 1.404,00 | 0,00 | 0,00 | 1.404,00 |
| Feie- og tilsynsgebyr | 247,50 | 0,00 | 0,00 | 247,50 |
| Renovasjon | 3.420,50 | 25,00 | 855,13 | 4.275,63 |
| Vann og avløp | 6.882,15 | 15,00 | 1.032,32 | 7.914,47 |
| **Totalt fakturagrunnlag** | **11.954,15** | | **1.887,45** | **13.841,60** |

Ved for sen betaling påløper forsinkelsesrenter og purregebyr i henhold til gjeldende sats.
Info om vann/avløpsgebyr: www.stavanger.kommune.no/renovasjon-og-miljo/renovasjonsgebyr-og-priser/, evt. tlf 51 50 70 90

Stavanger kommune

Retur: Øvre Kleivegate 15, 4005 STAVANGER

**Eiendomsskatt**

| Beskrivelse | Grunnlag | Sats | Andel | Terminbeløp | MVA% | Sum inkl. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsskatt bolig 010126-300626 | 2808400 PRM | 1.00 | 1/1 | 1.404,00 | 0,00 | 1.404,00 |
| **Sum brutto terminbeløp Eiendomsskatt** | | | | | | **1.404,00** |

**Feie- og tilsynsgebyr**

| Beskrivelse | Grunnlag | Sats | Andel | Terminbeløp | MVA% | Sum inkl. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Feieavgift 010126 | 1 STK | 495.00 | 1/1 | 247,50 | 0,00 | 247,50 |
| **Sum brutto terminbeløp Feie- og tilsynsgebyr** | | | | | | **247,50** |

**Renovasjon**

| Beskrivelse | Grunnlag | Sats | Andel | Terminbeløp | MVA% | Sum inkl. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Fastdel Renovasjon 010126-010726 | 1 stk | 2058.00 | 1/2 | 1.029,00 | 25,00 | 1.286,25 |
| Rest 240 L 010126-010726 | 1 stk | 4783.00 | 1/2 | 2.391,50 | 25,00 | 2.989,38 |
| **Sum brutto terminbeløp Renovasjon** | | | | | | **4.275,63** |

**Vann og avløp**

| Beskrivelse | Grunnlag | Sats | Andel | Terminbeløp | MVA% | Sum inkl. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Fastdel Vann 010126-300626 | 258 m2 | 10.50 | 1/2 | 1.354,50 | 15,00 | 1.557,68 |
| Beregnet forbruk vann (1,5m3 p 010126-300626 | 387 m3 | 8.10 | 1/2 | 1.567,35 | 15,00 | 1.802,45 |
| Fastdel Avløp 010126-300626 | 258 m2 | 13.90 | 1/2 | 1.793,10 | 15,00 | 2.062,06 |
| Beregnet forbruk avløp (1,5m3 010126-300626 | 387 m3 | 11.20 | 1/2 | 2.167,20 | 15,00 | 2.492,28 |
| **Sum brutto terminbeløp Vann og avløp** | | | | | | **7.914,47** |

**Beløp å betale** **13.841,60**

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.08.2026 12:06

## Eiendom 1103-54/667

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | | | | |
| Type | Grunneiendom | Etablert dato | 23.11.1966 | Andel | |
| Kommunenr | 1103 | Oppgitt areal | 925 (Målebrev) | Tinglyst | Ja |
| Gårdsnr | 54 | Beregnet areal | 923 | Anmerket klage | Nei |
| Bruksnr | 667 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Festenr | | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Seksjonsnr | | Seksjonert | Nei | | |

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---|---|---|---|---|
| Ramsvighagen 21 | 4015 Stavanger | Varden 6 | Varden | Varden |

## Forretninger (1)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|---|---|---|---|---|
| 23.11.1966 | Kart- og delingsforretning | 1103-54/291 | Avgiver | -925 |
| | | 1103-54/667 | Mottaker | 925 |

## Bygninger (1)

### Bygg 1 av 1: Enebolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 4504127 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Areal, bolig (bruk/brutto) | 258/0 | Avløp | Tilkn. off. vannverk |
| Tatt i bruk | 15.12.1969 | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | Elektrisk, Annen oppvarming |
| Boliger | 1 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 258/0 | Energikilde | Elektrisitet, Biobrensel |
| Etasjer | 2 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

#### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | | Hovedetasje | 258 | 0 | 0 | 0 | Kjøkken |

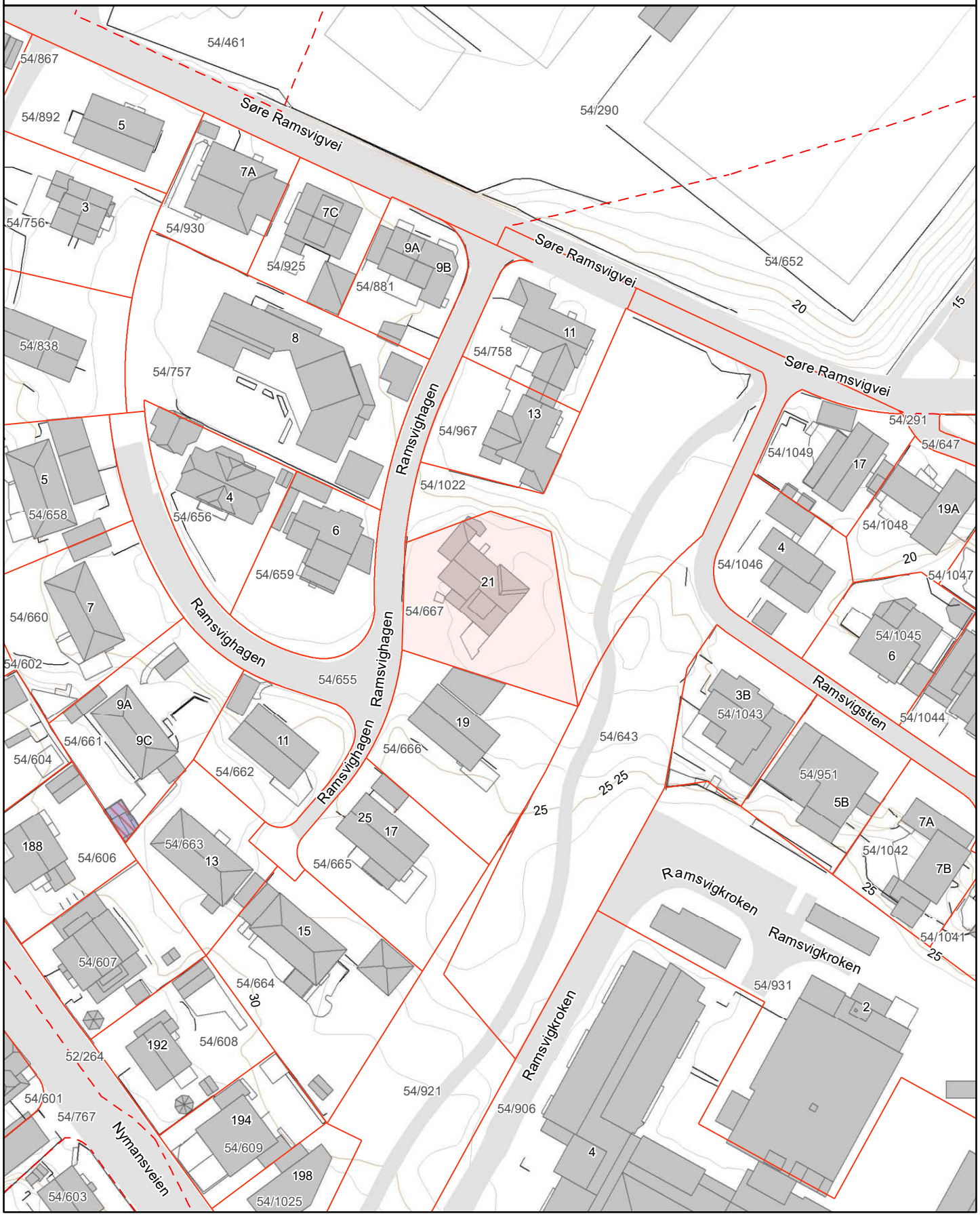
#### Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 1 | 138/0 | 0/0 | 138/0 |
| K01 | Kjelleretasje | 0 | 120/0 | 0/0 | 120/0 |

# Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 54/667/0/0
Dato: 2026-08-19
Målestokk: 1:1,000

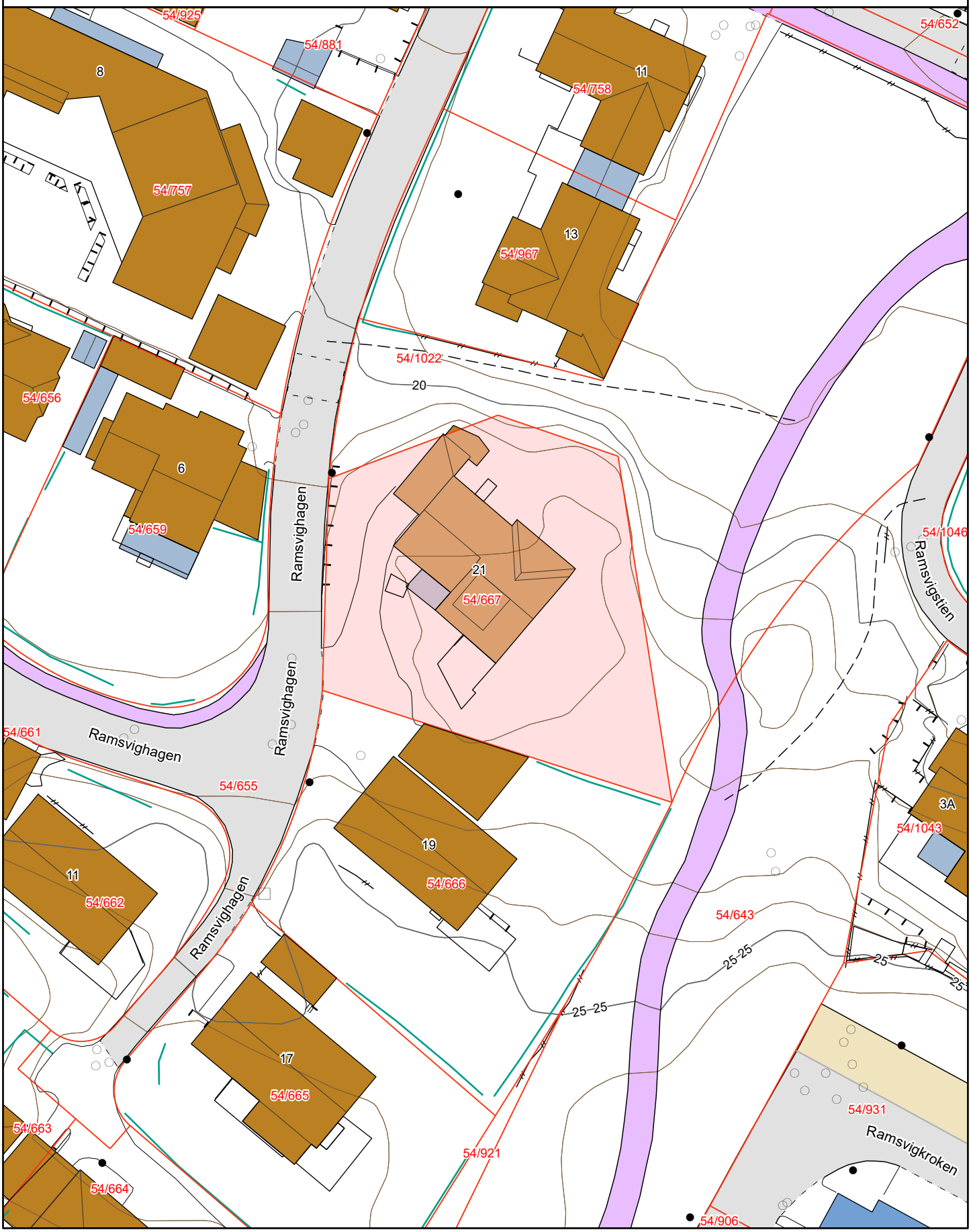
**Stavanger kommune**



# Oversiktskart

Adresse: **Ramsvighagen 21, 4015 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/54/667/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 923 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.08.2026



# Matrikkelkart

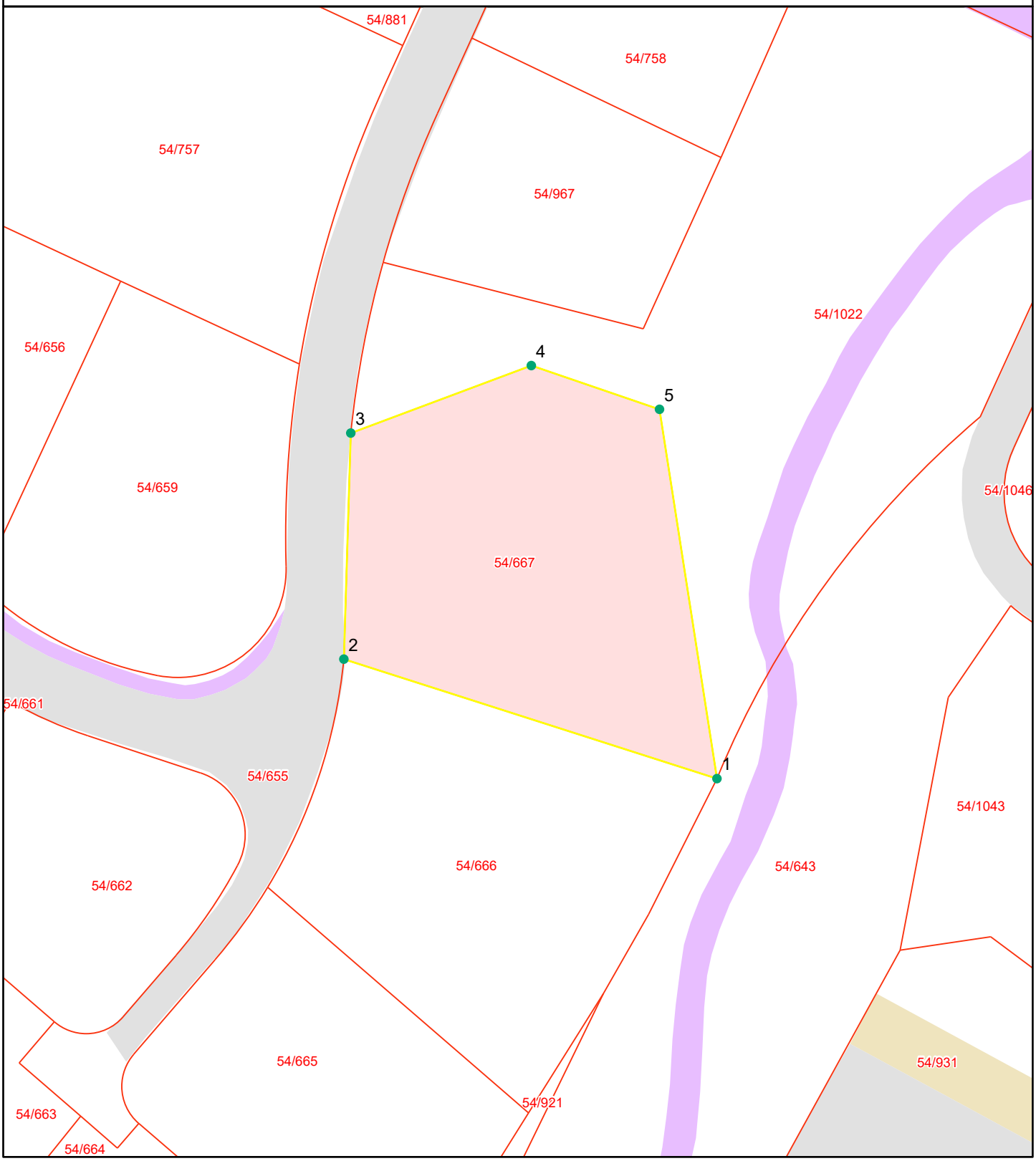
Adresse: **Ramsvighagen 21, 4015 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/54/667/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 923 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.08.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 923 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6539911.85 | 313390.62 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 36.26 | 0 |
| 2 | 6539922.86 | 313356.19 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 20.9 | 0 |
| 3 | 6539943.69 | 313356.83 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 17.84 | 0 |
| 4 | 6539949.91 | 313373.49 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 12.54 | 0 |
| 5 | 6539945.88 | 313385.32 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 34.54 | 0 |

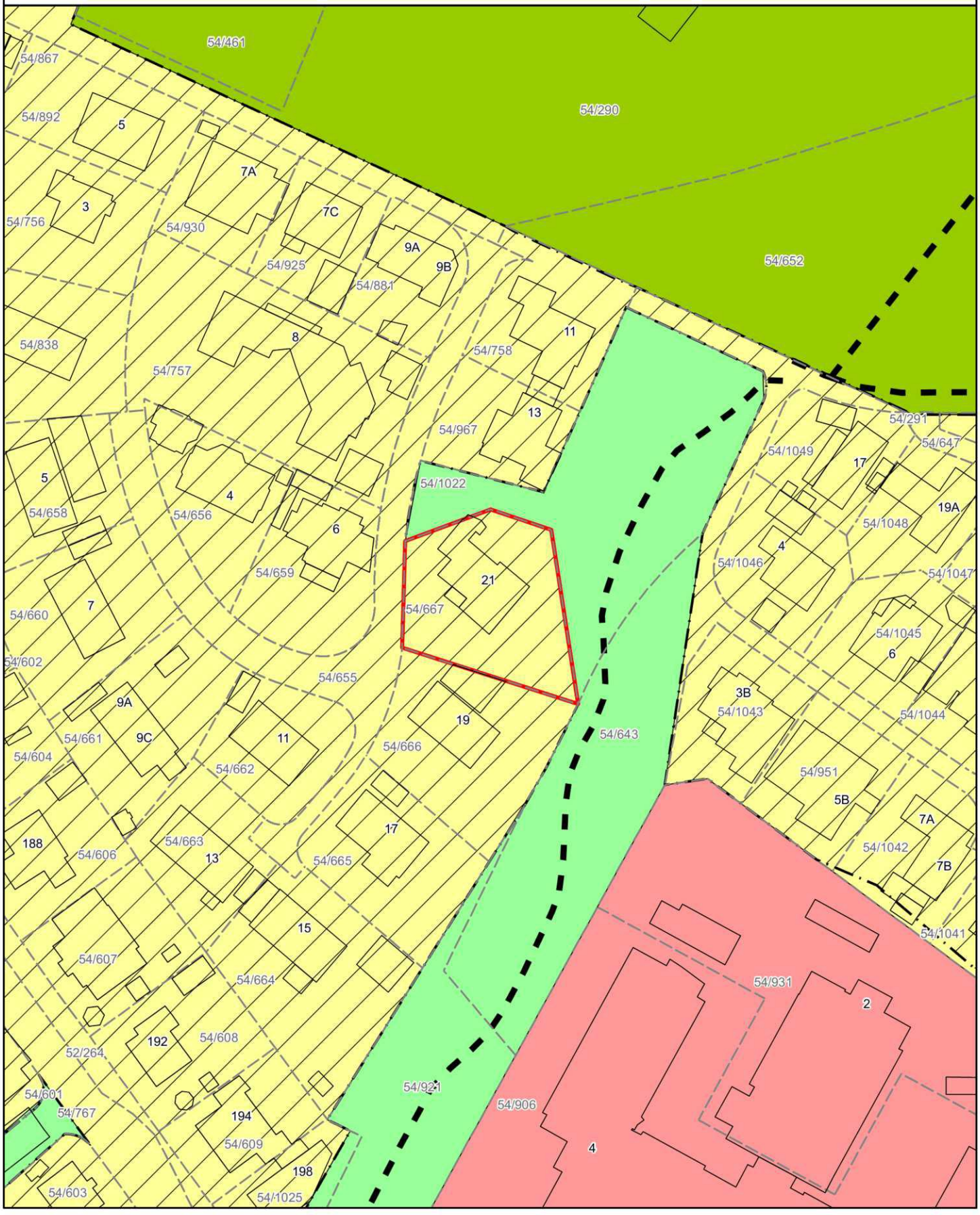
# Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 54/667/0/0
Dato: 2026-08-19
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



# Tegnforklaring
# Kommuneplan side 1

## AREALFORMÅL

### BEBYGGELSE OG ANLEGG

| 1. Bebyggelse og anlegg | Eksisterende Arealformål | Nytt Arealformål |
|---|---|---|
| Bebyggelse og anlegg | | |
| Boligbebyggelse | | |
| Fritidsbebyggelse | | |
| Sentrumsformål | | |
| Kjøpesenter | | |
| Forretninger | | |
| Offentlig eller privat tjenesteyting | | |
| Fritids- og turistformål | | |
| Råstoffutvinning | | |
| Næringsbebyggelse | | |
| Idrettsanlegg | | |
| Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg | | |
| Uteoppholdsareal | | |
| Grav og urnelund | | |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål | | |

### GRØNNSTRUKTUR

| 3. Grønnstruktur | Eksisterende Arealformål | Nytt Arealformål |
|---|---|---|
| Blågrønn struktur | | |
| Naturområde | | |
| Turdrag | | |
| Friområde | | |
| Park | | |
| Overvannstiltak | | |
| Kombinerte grønnstrukturformål | | |

### FORSVARET

| 4. Forsvaret | Eksisterende Arealformål | Nytt Arealformål |
|---|---|---|
| Forsvaret | | |
| Ulike typer militære formål | | |
| Skytefelt/øvingsområde | | |
| Forlegning/leir | | |
| Kombinerte militære formål | | |

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

| 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | Eksisterende Arealformål | Nytt Arealformål |
|---|---|---|
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)* | | |
| Veg | | |
| Bane | | |
| Lufthavn | | |
| Havn | | |
| Molo | | |
| Hovednett for sykkel | | |
| Kollektivnett | | |
| Kollektivknutepunkt | | |
| Parkering | | |
| Trase for teknisk infrastruktur | | |
| Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer | | |

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

| 5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) | Eksisterende Arealformål | Nytt Arealformål |
|---|---|---|
| LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag | | |
| LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. | | |
| Spredt boligbebyggelse | | |
| Spredt fritidsbebyggelse | | |
| Spredt næringsbebyggelse | | |

# Tegnforklaring
# Kommuneplan side 2

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

| 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone | Eksisterende Arealformål | Nytt Arealformål |
|---|---|---|
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | | |
| Ferdsel | | |
| Ankringsområde | | |
| Opplagsområde | | |
| Riggområde | | |
| Farled | | |
| Havneområde i sjø | | |
| Småbåthavn | | |
| Fiske | | |
| Akvakultur | | |
| Drikkevann | | |
| Naturområde | | |
| Friluftsområde | | |
| Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone | | |

## HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER

### FLATER

| Flater<br>Objekttype | Flatesignatur, nåværende | Flatesignatur, fremtidig |
|---|---|---|
| KpFareSone | H330_4 | |
| KpSikringSone | | |
| KpStøySone | | |
| KpInfrastrukturSone | H290_1 | |
| KpGjennomføringSone | | |
| KpAngittHensynSone | H570_2 | |
| KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2) | H720_2 | H720_2 |
| KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan) | (PlanId) | |
| Små flater, alle hensynssoner | | |

| Linjesymbol<br>Objekttype | Symbol |
|---|---|
| KpGrense | |
| KpArealGrense | |
| KpFareGrense<br>KpSikringGrense<br>KpStøyGrense<br>KpAngittHensynGrense<br>KpGjennomføringGrense<br>KpInfrastrukturGrense<br>KpBåndleggingGrense<br>KpDetaljeringGrense | |
| KpBestemmelseGrense | |
| KpRegulertHøyde | |

# Tegnforklaring
# Kommuneplan side 3

| Linjesymbol | Nåværende | | | Fremtidig | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Tunnel 1 | På bakken 2 | Bro mv. 3 | Tunnel 1 | På bakken 2 | Bro mv. 3 |
| **KpSamferdselLinje** | | | | | | |
| Fjernveg | | | | | | |
| Hovedveg | | | | | | |
| Samleveg | | | | | | |
| Adkomstveg | | | | | | |
| Gang/sykkelveg | | | | | | |
| Sykkelveg | | | | | | |
| Gangveg | | | | | | |
| Turveg/turdrag | | | | | | |
| Skitrekk [1)] | | | | | | |
| Jernbane | | | | | | |
| Sporveg | | | | | | |
| Taubane | | | | | | |
| Kollektivtrasé | | | | | | |
| Farled | | | | | | |
| Småbåtled | | | | | | |
| **KpJuridiskLinje** | | | | | | |
| Byggegrense | | | | | | |
| Forbudsgrense sjø | | | | | | |
| Forbudsgrense vassdrag | | | | | | |
| Strandlinje sjø | | | | | | |
| Strandlinje vassdrag | | | | | | |
| Midtlinje vassdrag | | | | | | |
| **KpInfrastrukturLinje** | | | | | | |
| Vann | | | | | | |
| Avløp | | | | | | |
| Kraftledning | | | | | | |
| Overvannstrasé | | | | | | |
| **Punktsymbol** | | | | | | |
| **KpSamferdselPunkt** | | | | | | |
| Vegkryss | | | | | | |
| Kollektivknutepunkt | | | | | | |

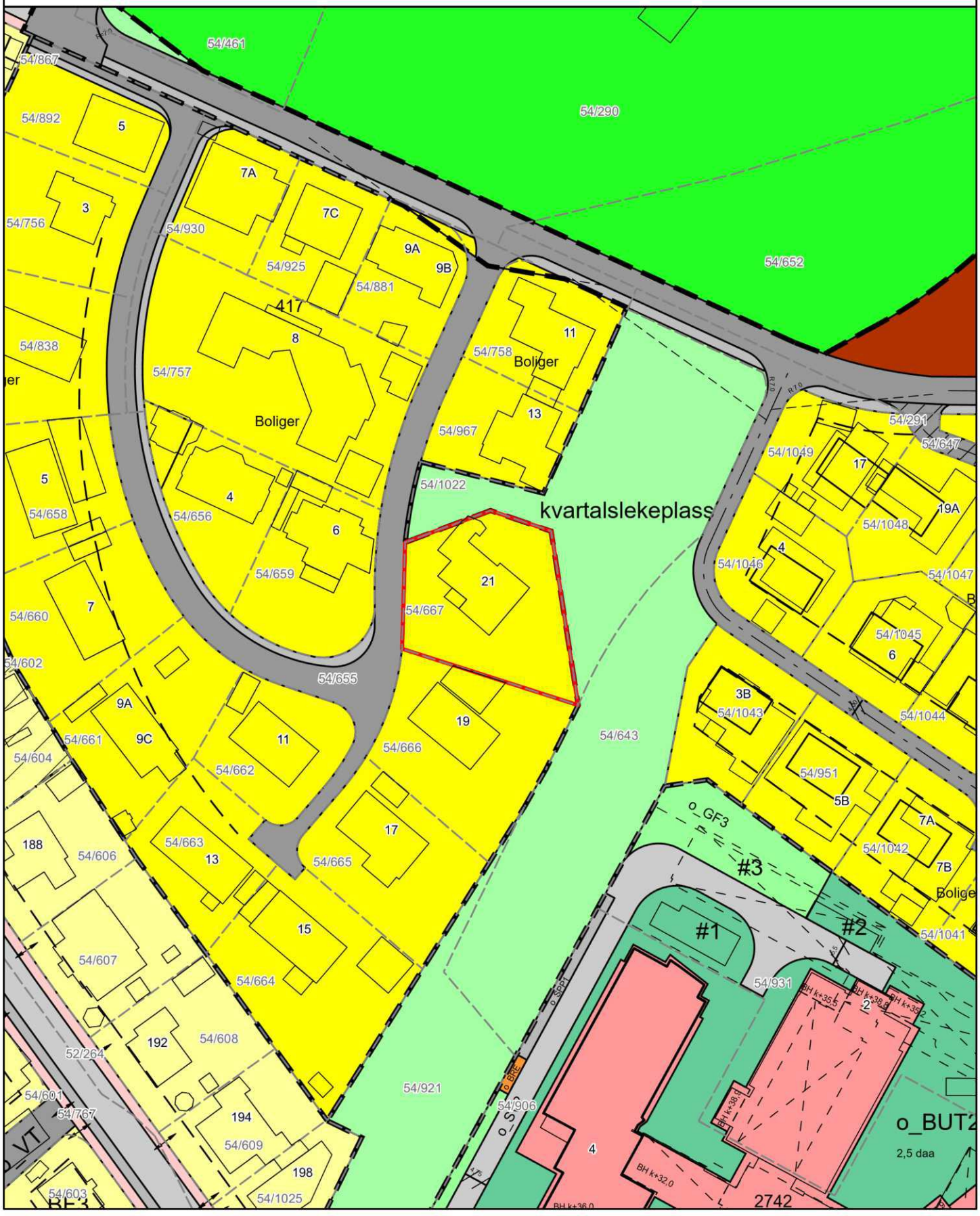
# Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 54/667/0/0
Dato: 2026-08-19
Målestokk: 1:1,000

Planident: 417
Ikrafttredelsesdato: 24.1.1962

Stavanger kommune

N



# Tegnforklaring
# Reguleringsplan side 1

| BEBYGGELSE OG ANLEGG | AREALFORMÅL |
|---|---|
| **1. Bebyggelse og anlegg** | |
| Bebyggelse og anlegg | |
| Boligbebyggelse | |
| Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse | |
| Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse | |
| Boligbebyggelse-blokkbebyggelse | |
| Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse | |
| Fritidsbebyggelse | |
| Fritidsbebyggelse-frittliggende | |
| Fritidsbebyggelse-konsentrert | |
| Fritidsbebyggelse-blokk | |
| Kolonihage | |
| Sentrumsformål | |
| Kjøpesenter | |
| Forretninger | |
| 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 | |
| Campingplass | |
| Leirplass | |
| Råstoffutvinning | |
| Steinbrudd og masseuttak | |
| Næringsbebyggelse | |
| Kontor | |
| Hotell/overnatting | |
| Bevertning | |
| Industri | |
| Lager | |
| Bensinstasjon/vegserviceanlegg | |
| Annen næring | |
| Idrettsanlegg | |
| Skianlegg | |
| Skiløypetrasé | |
| Idrettsstadion | |
| Nærmiljøanlegg | |
| Golfbane | |
| Motorsportanlegg | |
| Skytebane | |
| Andre idrettsanlegg | |

| | |
|---|---|
| Andre typer bebyggelse og anlegg | |
| Godsterminal | |
| Godslager | |
| Energianlegg | |
| Fjernvarmeanlegg | |
| Vindkraftanlegg | |
| Vann- og avløpsanlegg | |
| Vannforsyningsanlegg | |
| Avløpsanlegg | |
| Renovasjonsanlegg | |
| Øvrige kommunaltekniske anlegg | |
| Telekommunikasjonsanlegg | |
| Småbåtanlegg i sjø og vassdrag | |
| Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | |
| Uthus/naust/badehus | |
| Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg | |
| Uteoppholdsareal | |
| Lekeplass | |
| Gårdsplass | |
| Parsellhage | |
| Annet uteoppholdsareal | |
| Grav- og urnelund | |
| Krematorium | |
| Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund | |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål | |
| Bolig/forretning | |
| Bolig/forretning/kontor | |
| Bolig/tjenesteyting | |
| Bolig/kontor | |
| Forretning/kontor | |
| Forretning/kontor/Industri | |
| Forretning/industri | |
| Forretning/kontor/tjenesteyting | |
| Forretning/tjenesteyting | |
| Næring/tjenesteyting | |
| Kontor/lager | |
| Industri/lager | |
| Kontor/industri | |
| Kontor/tjenesteyting | |
| Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål | |

# Tegnforklaring
# Reguleringsplan side 2

## SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

| **2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** |
|---|
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)* |
| Veg |
| Kjøreveg |
| Fortau |
| Torg |
| Gatetun |
| Gang-/sykkelveg |
| Gangveg/gangareal/gågate |
| Sykkelanlegg |
| Annen veggrunn - tekniske anlegg |
| Annen veggrunn - grøntareal |
| Bane (nærmere angitt baneformål) |
| Trasé for jernbane |
| Trase for sporveg/forstadsbane |
| Trase for taubane |
| Stasjons-/terminalbygg |
| Holdeplass/plattform |
| Leskur/plattformtak |
| Tekniske bygg/konstruksjoner |
| Annen banegrunn - tekniske anlegg |
| Annen banegrunn - grøntareal |
| Lufthavn |
| Lufthavn - landings-/taxebane |
| Lufthavn - terminalbygg |
| Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg |
| Landingsplass for helikopter o.a. |
| Havn |
| Kai |
| Havneterminaler |
| Havnelager |
| Molo |
| Navigasjonsinstallasjon |
| Hovednett for sykkel |
| Kollektivnett |
| Trase for nærmere angitt kollektivtransport |
| Kollektivknutepunkt |
| Kollektivanlegg |
| Kollektivterminal |
| Kollektivholdeplass |
| Pendler- /innfartsparkering |
| Parkering |
| Rasteplass |
| Parkeringsplasser |
| Parkeringshus/ -anlegg |

| |
|---|
| Teknisk infrastruktur |
| Energinett |
| Fjernvarmenett |
| Vann- og avløpsnett |
| Vannforsyningsnett |
| Avløpsnett |
| Overvannsnett |
| Avfallssug |
| Telekommunikasjonsnett |
| Sikringsanlegg |
| Andre teknisk infrastrukturtraseer |
| Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer |
| Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser |
| Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål |

## GRØNNSTRUKTUR

| **3. Grønnstruktur** |
|---|
| Blågrønnstruktur |
| Naturområde |
| Turdrag |
| Turveg |
| Friområde |
| Badeplass/ -område |
| Park |
| Vegetasjonsskjerm |
| Vannspeil |
| Overvannstiltak |
| Infiltrasjon/fordrøyning/avledning |
| Kombinerte grønnstrukturformål |
| Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål |

## FORSVARET

| **4. Forsvaret** |
|---|
| Forsvaret |
| Ulike typer militære formål |
| Skytefelt/øvingsområde |
| Forlegning/leir |
| Kombinerte militærformål |
| Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål |

# 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 gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag | |
| Landbruksformål | |
| Jordbruk | |
| Skogbruk | |
| Seterområde | |
| Gartneri | |
| Pelsdyranlegg | |
| Naturformål | |
| Friluftsformål | |
| Reindriftsformål | |
| LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. | |
| Spredt boligbebyggelse | |
| Spredt fritidsbebyggelse | |
| Spredt næringsbebyggelse | |
| Naturvern | |
| Jordvern | |
| Særlige landskapshensyn | |
| 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 strandsone | |
| Ferdsel | |
| Ankringsområde | |
| Opplagsområde | |
| Opplagsområde | |
| Farled | |
| Hoved- og biled | |
| Havneområde i sjø | |
| Småbåthavn | |
| Bøyehavn | |
| Fiske | |
| Fiskeområde | |
| Låssettingsplasser | |
| Gytefelt eller oppvekstområde for yngel | |
| Akvakultur | |
| Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag | |
| Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg | |
| Fangstbasert levendelagring | |
| Drikkevann | |
| Naturområde | |
| Naturområde i sjø og vassdrag | |
| Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | |
| Friluftsområde | |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag | |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | |
| Idrett og vannsport | |
| Badeområde | |
| Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone | |
| Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål | |

# Tegnforklaring
# Reguleringsplan side 4

## HENSYNSSONER
### FLATER

| Flater<br>Objekttype | Flatesignatur, nåværende |
|---|---|
| RpFareSone | H330_4 |
| RpSikringSone | H290_1 |
| RpStøySone | |
| RpInfrastrukturSone | |
| RpGjennomføringSone | |
| RpAngittHensynSone | H570_2 |
| RpBåndleggingSone | H720_2 |
| RpDetaljeringSone | (PlanId) |
| Små flater, alle hensynssoner | |

### PUNKTSYMBOL

| RpJuridiskPunkt | |
|---|---|
| Vegstengning/fysisk kjøresperre | |
| Stenging av avkjørsel | |
| Avkjørsel | |
| Innkjøring | |
| Utkjøring | |
| Brukar | |
| Tunnelåpning | |
| Eksisterende tre som skal bevares | |
| Regulert nytt tre | |
| Regulert møneretning | |

## ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

| Flater<br>Objekttype/Egenskap | Flatesignatur, nåværende |
|---|---|
| PblMidlByggAnleggOmråde | |

| Linjesymbol | Symbol |
|---|---|
| RpGrense | |
| RpFormålGrense | |
| RpSikringGrense,<br>RpStøyGrense<br>RpFareGrense,<br>RpInfrastrukturGrense,<br>RpAngittHensynGrense,<br>RpBåndleggingGrense,<br>RpGjennomføringGrense,<br>RpDetaljeringGrense, | |
| RpBestemmelseGrense | |
| RpRegulertHøyde | |
| | |
| RpJuridiskLinje | |
| Regulert tomtegrense | |
| Eiendomsgrense som skal oppheves | |
| Bygg, kulturminner, mm som skal bevares | |
| Byggegrense | |
| Planlagt bebyggelse | |
| Bebyggelse som inngår i planen | |
| Bebyggelse som forutsettes fjernet | |
| Regulert senterlinje | |
| Frisiktlinje | |
| Regulert kant kjørebane | |
| Regulert kjørefelt | |
| Regulert parkeringsfelt | |
| Regulert fotgjengerfelt | |
| Regulert støyskjerm | |
| Regulert støttemur | |
| Sikringsgjerde | |
| Bru | |
| Tunnel | |
| Måle og avstandslinje | |
| Strandlinje sjø | |
| Strandlinje vassdrag | |
| Midtlinje vassdrag | |

# Reguleringsplan PBL 1985

## BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig kirke
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

## LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

## OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

## FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

## FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

## SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

## FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

## FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

- FORNYELSESOMRÅDER

## KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

## Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

## Reguleringsformål

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornyelsesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

# Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.

b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.

c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.

d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.

e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.

f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

# VEDTEKTER

## TIL REGULERINGSPLAN 417 FOR ET OMRÅDE BEGRENSET AV SANDNESGATA - BEBYGGELSEN LANGS NYMANNSVEIEN - SØRE RAMSVIGVEI

**Approbert 24.10.1962**

§ 1

Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus for inntil 2 familier. Husene må gis en arkitektonisk utforming som går harmonisk sammen med den øvrige bebyggelse.

§ 2

Industrielle anlegg, verksteder og opplag tillates ikke.

§ 3

Bebyggelsen skal plasseres i de regulerte byggelinjer og med møneretning som vist på planen.

§ 4

Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av sitt nettoareal + eventuell garasje.

§ 5

Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 2 etasjer, og skal holdes så lav at bygningen virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Hvor etasjehøyden er angitt på planen skal denne følges. Høyden fra terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,5 m og bygningenes høyeste punkt må ikke på noe sted ligge høyere enn 8,5 m over naturlig terreng.

§ 6

Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkel må ikke være større enn 35°. Hvis en gruppe bygninger planlegges under ett kan en annen takform tillates.

§ 7

Garasjer tillates kun oppført i en etasje. Garasjene plasseres fortrinnsvis i tomtenes nordvestre hjørne, minst 5 m tilbaketrukket fra gate og for øvrig på en slik måte i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Plasseringen skal godkjennes av byplanrådet.

§ 8

Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med angivelse av hvorledes tomten tenkes planert. Hvor planeringen medfører forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt kan

bygningsrådet påby at planeringslinjene skal senkes, eventuelt heves, eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.

§ 9

Tomtene kan innhegnes med hekkplanting og kantstein, eller med maks. 0,65 m høyt gjerde ekskl. evt. støpt sokkel. Gjerdene utføres av flettverk eller som tregjerde, som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet etter at reguleringsvesenets uttalelse er innhentet. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet, og utføres i samme materiale som dette. For flettverksgjerder må portstolpene utføres av vinkeljern eller kanaljern. Hvor forstøtningsmur ikke er påkrevet kan tillates støpt gjerdesokkel på maks. 10 cm over ferdig gate.

§ 10

Plassering av tørkestativ og eventuelle søppelkasser skal godkjennes av byplanrådet.

§ 11

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.

§ 12

Selger av tomt (parsell) er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 13

Fra disse vedtekter kan byplanrådet eller eventuelt bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter, tillate unntak i tilfeller hvor særlige grunner taler for det.

Reguleringssjefen i Stavanger 30. November 1961.

# Ramsvighagen 21

Nabolaget Varden/Godalen - vurdert av 73 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Nylund skole (1-7 kl.)<br>403 elever, 19 klasser | 12 min<br>1 km |
| Lervig skole (1-7 kl.)<br>316 elever, 17 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Storhaug skole (1-7 kl.)<br>274 elever, 19 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Våland skole (1-7 kl.)<br>479 elever, 22 klasser | 23 min<br>2 km |
| St. Svithun skole (8-10 kl.)<br>442 elever, 27 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Godalen videregående skole<br>850 elever, 55 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Bergeland videregående skole<br>700 elever | 20 min<br>1.7 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Midjord<br>Linje 13 | 3 min<br>0.3 km |
| Paradis stasjon<br>Linje L5 | 18 min<br>1.5 km |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5 | 23 min<br>2 km |
| Stavanger Sola | 20 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Varden barnehage (1-6 år)<br>52 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Ramsvigskogen barnehage (1-5 år)<br>48 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Emmaus barnehage (1-5 år)<br>201 barn | 9 min<br>0.8 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Prix Storhaug | 10 min |
| Rema 1000 Storhaug | 13 min |

FINN

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 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Arkaden Torgterrassen | 23 min |
| Apotek 1 Østre Bydel | 16 min |
| Verksgata Vinmonopol | 6 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Storhaug Idrettshall | 3 min |
| Midjord idrettspark | 5 min |
| Storhaug Treningssenter (STS) | 14 min |
| SATS Storhaug | 17 min |

«Allsidighet og nærhet til det meste»

— Sitat fra en lokalkjent

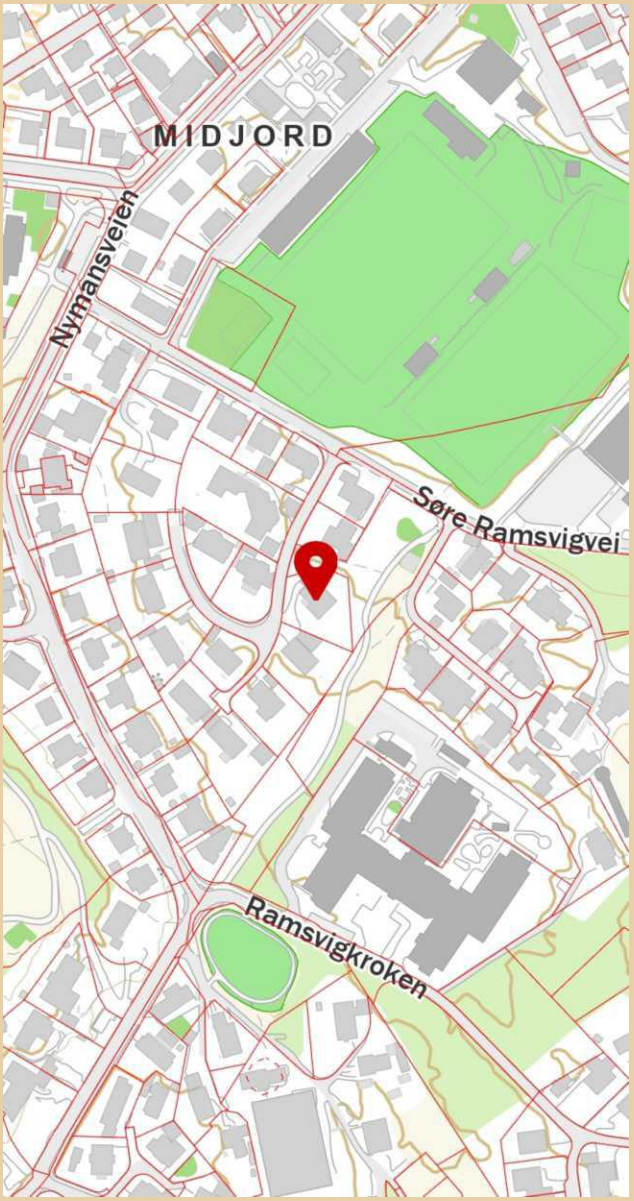
**Støynivået**
Lite støynivå 96/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 85/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående




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 2026

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Ramsvighagen 21, 4015 Stavanger
Gnr. 54, Bnr. 667, Stavanger kommune.

**Oppdragsnummer:**
317260149


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Galleri

**Saksbehandler:** Erlend Haglund

**Telefon / Mobil:** 51 52 62 00 / 906 96 100

**E-post:** erlend.haglund@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 forbrukermyndighetene 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 angrerett 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.

---