PRIVATMEGLEREN

RYGJABAKKEN 9

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Tegninger

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Kommunale opplysninger

Reguleringskart og bestemmelser

Kart

Nabolagsprofil

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Rygjabakken 9, 4020 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 17, bnr. 2376

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 18.03.2026 **Rapportdato:** 28.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21798-1223 **Referansenummer:** IW4344

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Belaska **Vår ref:** 010545

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: https://www.takstnett.no

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.



Rapportansvarlig



Vegard Belaska

Uavhengig Takstingeniør

vegard@takst-team.no

957 55 784

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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.

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1993, med innvendige oppgraderinger fra 2020.

Oppført i trekonstruksjoner og betong, vegger med trefasader, vinduer med isolerglass, etasjeskille i betong og yttertak tekket med betongtakstein.

Boligen framstår som i normal stand med normal elde og slitasje iht. alder.

Registrerte tilstandsanmerkninger er i hovedsak av normal karakter, på bygninger med denne alder og vedlikehold. Spesielt nevnes tilstandsgrader knyttet til utvendig beslag og vurderinger med tilstandsgrad 3.

Enebolig - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i plast.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong ut fra stue/kjøkken og fra stue nr. 2.
Balkonger er oppført i betong- og trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Samtlige overflater skiftet i 2020-2021.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Gulvet har parkett og laminat. Veggene har malte plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13 %.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av kontrollerklæringer/sjekkliste for gjennomføring.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 18 mm fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk, inkludert nedsenk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 41 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10 %.

Bad sokkel:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 23 mm fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk i dusj.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ikke mulig å ta hull grunnet yttervegger, betongvegg og vaskerom i veien. Det er foretatt overflatemåling i våte soner uten indikasjoner på fukt.

Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 7 mm fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent da det ikke er synlig oppbrett av membran.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 %.
Det registreres plast i vegg. Denne anbefales fjernet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplate av kompositt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i begge etasjer.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og vaskerom.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
El-anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1993 på baksiden av boligen. Resterende drenering er opplyst å være skiftet i 2020.
Bygningen har betong grunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Eiendommen ligger i bratt terreng.
Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra 1993.

Beskrivelse av eiendommen

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

Helse, miljø og sikkerhet er beskrevet under punktet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

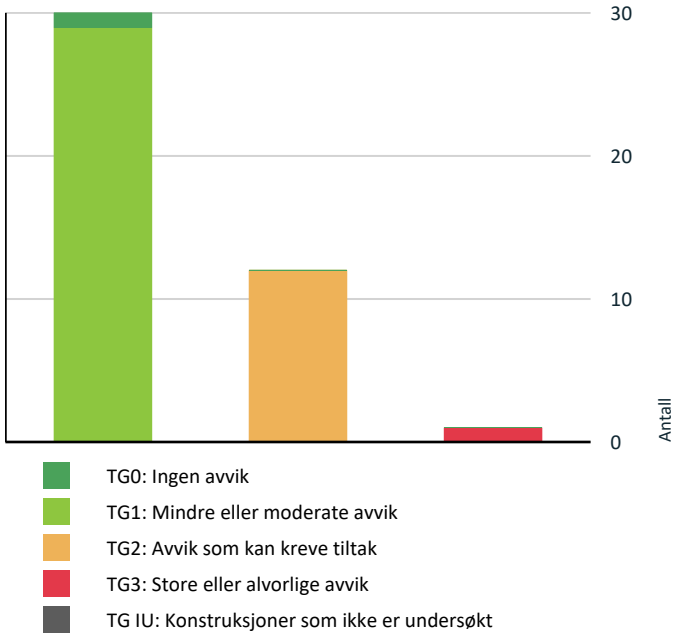
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Originale tegninger er fremvist. I 2020 ble det utført en totalrenovering innvendig som medførte rom endringer. Huseier opplyser om at alle endringer er søkt om og godkjent av kommunen.

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

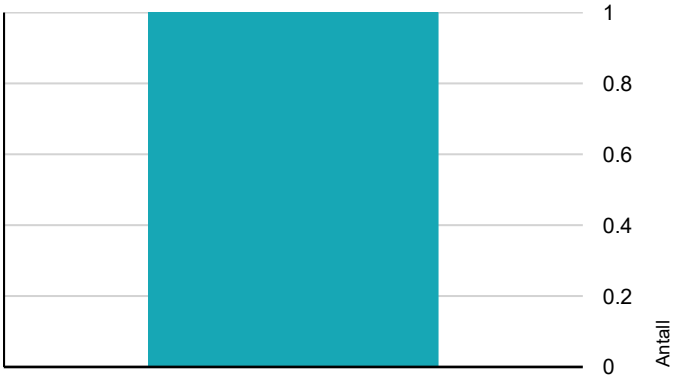
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:
Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

Etasjeskille:
Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik de fremstod ved befaringen.
Takstmann forutsetter videre at byggene er lovlig oppført og at det kan gis offentlig godkjenning med uforbeholden ferdigattest slik som objektet fremstår på befaringsdato. (Ferdigattest er ikke fremlagt og bør fremskaffes)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer i bod	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > Sokkel etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Sokkel etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1993

Anvendelse
Helårsbolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både taktekking og undertak. Konsekvensen av å ikke følge opp kan være at eventuelle skader eller svakheter ikke oppdages i tide, noe som kan føre til lekkasjer og følgeskader på bygningen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.

En av takrennene rundt boligen er ikke koblet til overvannshåndtering og renner ut på eiendommen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren for å redusere risiko for fuktskader på bygningskonstruksjonen.
Det anbefales montering av snøfangere på taket for å øke sikkerheten og redusere risiko for snøras, selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet.
Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og potensielle skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det registreres noe råteskade i kledningen enkelte steder.
Videre observeres det at beslag som er montert i underkant av kledningen ned mot terreng/terrasser, er montert på en slik måte at de hindrer inn- og utlufting.
Det registreres også at beslag er montert utenpå lekter og ikke helt inn til vegglivet, noe som medfører at eventuell fukt som kommer bak kledningen ikke tørker ut, og kan bli liggende igjen bak beslaget. Det anbefales å utbedre beslag og lufting for å redusere risikoen for ytterligere råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

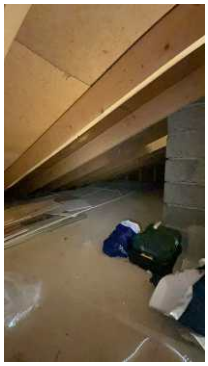
Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på konstruksjonen.
Beslag i underkant av kledningen bør utbedres, slik at det sikres tilstrekkelig lufting bak kledningen og at eventuell fukt kan tørke ut. Dette vil redusere risikoen for ytterligere råteskader og forringelse av veggkonstruksjonen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Vinduer i bod

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det registreres fukt og råteskader i vindu i bod.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Årsaken til vanninntrengning må kartlegges, og vinduet må skiftes ut for å hindre videre fukt- og råteskader, samt utbedre veggområder rundt vinduet. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres og føre til økte utbedringskostnader, samt redusert funksjon og levetid for konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong ut fra stue/kjøkken og fra stue nr. 2.
Balkonger er oppført i betong- og trekonstruksjoner.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Samtlige overflater skiftet i 2020-2021.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Parkett er enkelte plasser ikke lagt i henhold til monteringsanvisning. Enkelte skjøter er lagt for tett, noe som kan medføre knirk over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Parketten bør legges om der skjøtene er for tette, slik at monteringsanvisningen følges. Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå knirk og eventuelle skader i parketten over tid.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres avvik i gang i andre etasje opp til 18 mm.
11 mm total høydeforskjell i underetasje, med noe varierende høyder.

Tilstandsrapport

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

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom det skal legges nytt gulvbelegg eller ved fremtidig oppussing, for å unngå problemer med oppsprekking, knirk eller ujevn slitasje på gulvet. Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene kan være redusert komfort, utfordringer med møblering og økt risiko for skader på gulv over tid.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett og laminat. Veggene har malte plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13 %.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av kontrollerklæringer/sjekkliste for gjennomføring.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 18 mm fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk, inkludert nedsenk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 41 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10 %.



SOKKEL ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



SOKKEL ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke tettet tilstrekkelig i overgang mellom bunnlist og baderomsplate.
Noe ufagmessig gjennomføring i hjørner.

Konsekvens/tiltak

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør utføres fagmessig tetting i overgang mellom bunnlist og baderomsplate, samt utbedring av gjennomføringer i hjørner. Mangelfull tetting kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader om overflater blir utsatt for fukt/vann.

SOKKEL ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 7mm fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent da det ikke er synlig oppbrett av membran.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell ved terskel i henhold til gjeldende krav, for å sikre at alt vann ledes til sluk og redusere risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende fall og høydeforskjell kan føre til at vann blir liggende på gulvet eller renner ut av våtrommet, noe som øker faren for fuktskader og følgeskader.

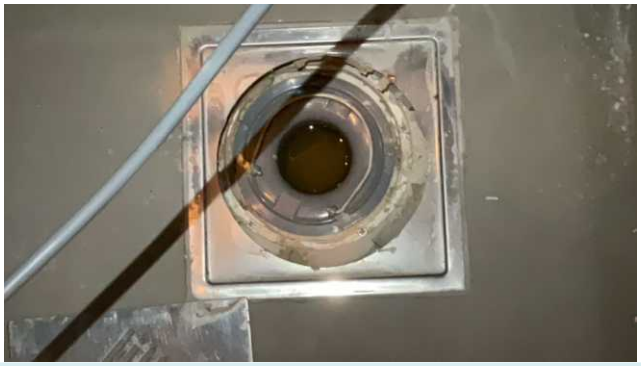
SOKKEL ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



SOKKEL ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

SOKKEL ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

SOKKEL ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 %.

Det registreres plast i vegg. Denne anbefales fjernet.



SOKKEL ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



SOKKEL ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

SOKKEL ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 23 mm fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk i dusj. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm.

SOKKEL ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Tilstandsrapport



SOKKEL ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 servanter,veggmontert toalett,badekar og dusjvegger/hjørne.

SOKKEL ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

SOKKEL ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ikke mulig å ta hull grunnet yttervegger, betongvegg og vaskerom i veien. Det er foretatt overflatemåling i våte soner uten indikasjoner på fukt.







KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplate av kompositt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i begge etasjer.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og vaskerom.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020 I henhold til huseier er hele det elektriske anlegget skiftet ved renovering av boligen i 2020.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Samsvarserklæring er ikke fremvist, men er opplyst om å bli fremvist før salg av boligen.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Nyere anlegg uten registrerte feil/mangler. Samsvarserklæring må fremvises og legges ved.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1993 på baksiden av boligen. Resterende drenering er opplyst å være skiftet i 2020.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mer enn halvparten av forventet levetid på den delen av drenering som ikke er skiftet er overskredet.

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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betong grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i bratt terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Enkelte høydevariasjoner registrert utvendig. Videre registreres det et nedsenk mot boligen på baksiden. Her må det etableres tilstrekkelig avrenning for å hindre at overvann samler seg opp.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig avrenning og eventuelt justeres terreng for å sikre at overvann ledes bort fra grunnmuren. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for vannansamling mot grunnmuren, som kan føre til fuktskader og belastning på dreneringen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra 1993.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet er beskrevet under punktet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverket bør forhøyes for å oppfylle dagens sikkerhetskrav og redusere risikoen for fallulykker.
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisikoen knyttet til radoneksponering.

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

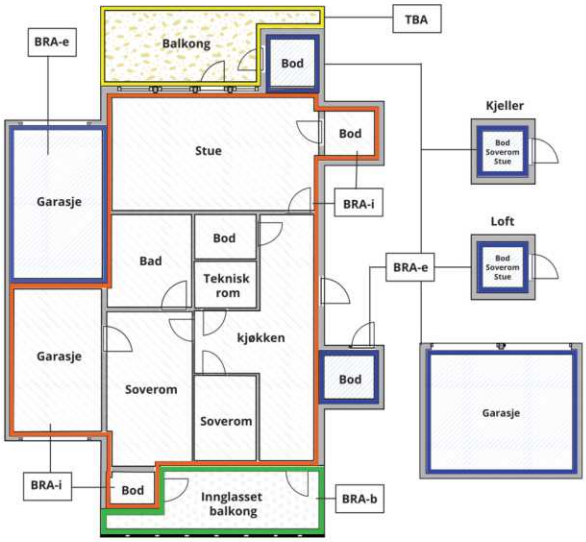
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	87			87	71
Sokkel etasje	76	21		97	
SUM	**163**	**21**			**71**
SUM BRA	**184**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Stue/kjøkken, gang, bad, stue		
Sokkel etasje	Soverom, entré, gang, vaskerom, soverom 2, soverom 3, walk-in closet, bad	Bod	

Kommentar

Bod i sokkeletasje på ca. 21kvm.
Balkong ut fra stue/kjøkken på ca. 54 kvm.
Balkong over bod på ca 17kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Originale tegninger er fremvist. I 2020 ble det utført en totalrenovering innvendig som medførte rom endringer. Huseier opplyser om at alle endringer er søkt om og godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring.

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Vegard Belaska	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	17	2376		0	408.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rygjabakken 9

Hjemmelshaver

Gjermundrød Ragnhild Christin Askeland,
Gjermundrød Åsmund Nedrelid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Hinna.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	16.03.2026	Tilsendt før befaring.	Fremvist	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	
2	30.04.2026	Økt areal på terrasse

For gyldighet på rapporten se forside

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IW4344

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Galleri

Oppdragsnr.
317251026

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Åsmund N Gjermundrød	Ragnhild C A Gjermundrød

Gateadresse
Rygjabakken 9

Poststed	Postnr
STAVANGER	4020

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 317251026

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bad revet og bygd på nytt i 2024 ifm forsikringssak. Samme bad fant takstmann riss i fuger. Kaph kom og fikset på garanti og sendte dokumentasjon på utført arbeid.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2021: Kvernland mur og flis på bad/vaskerom i underetasjen. Møbel og Blandebatteri for vask har eier installert. Resten har Rørleger Dørheim og Sunde installert. 2024 Kaph i hovedetasje. Rørlegger sunde gjorde alt av installering.

Arbeid utført av: Kaph og Kverneland mur og flis

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny bad/vaskerom.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alle utbedringer er godkjent av kommunen.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny pipehatt av vibemyr blikk 2024.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble avrettet gulv i underetasjen ifm legging av boen parkett. På deler av hovedetasjen ble betongplaten avrettet og fløte av Kaph i 2024. Det ble lagt gulv av polygon, og området i gangen oppe har en skjevhet på >1cm. Grunnmurenble etterisolert og murpusset. Dette utført av Malkov Sparkling og maling. Takstmann funnet noe riss i pussen, dette ble utbedret ifm salget.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sett vepsebol på loft. Råteskade på karm på vindu i bod. Det var noe vann som kom inn når jeg spylte på med høytrykkspyler. Usikker om det var ved vinduet eller lokasjon til vanninntregningen. Har ikke undersøkt opphavet.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: All elektrisk instalasjon utført av Relatek AS. Alle sikringer i sikringsskap ble byttet av Relatek AS. Eier trukket ledninger som er godkjent av Relatek AS før plating.

Arbeid utført av: Relatek AS

Document reference: 317251026

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert av Relatek AS.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Eier har byttet vannbord og kledning på deler av huset ifm utvidelse av huset i 2023/2024. Eier satt inn alle vinduer i boligen og dører. Murmester Jonassen satte opp carport. Eier har installert rekkverk. Det ble bygd en en søttemur i forkant av en eksisterende støttemur bakkant i bod. Denne gikk ikke helt opp til tak. Murmesteren Jonassen gikk konkurs. Eier satt opp bord for å dekke til åpningen.

Arbeid utført av: Murmester Jonassen

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bod søkt og omgjort til bad. Inngangsparti innlemmet i huset. Alt søkt og godkjent i kommunen. Carport og ny innkjørsel søkt og godkjent.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent av kommunen.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Foreligger tilstandsrapport ved sist eierskifte 2020. Foreligger skaderapport vedrørende lekkasje bad 2 etg, 2024 (skadesak avsluttet og skader utbedret.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ifm med etablering av ny innkjørsel ble det enighet om å plombere igjen port av eksisterende innkjørsel på oppsiden av huset. Dette er gjort med port med bolter i veg.

Document reference: 317251026

Document reference: 317251026

Tilleggskommentar

Omfattende endringer gjort på tomten der drensrør på 3/4 sider ble gjennomgått. Langvik maskin har utført grave og forstøtningsmurer i Randøy stein. Komplett bygg utførte støttemur.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 317251026

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Asmund Gjermundrod	f2966be2c5a5e28c1f61eb0667d88b61ee58f1c5	28.04.2026 08:56:18 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnhild Gjermundrød	5668aa56f7f59f0e72eda35f4ac364b9edf65689	28.04.2026 11:02:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 317251026

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Rygjabakken 9, 4020 STAVANGER**	
Dato for energimerking **22.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-285368**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4740653**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **2376**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1993**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **165,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **165,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **209,60 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **182,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 192 kWh**



Rygjabakken 9, 4020 STAVANGER

Detaljering

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

Rygjabakken 9, 4020 STAVANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

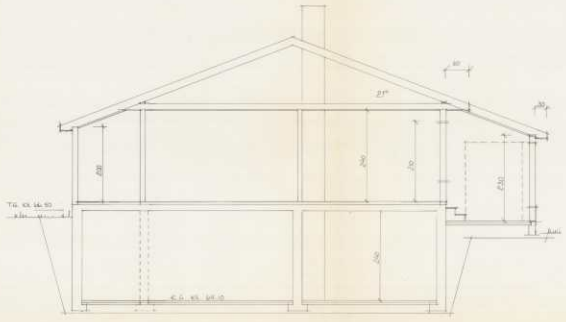
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

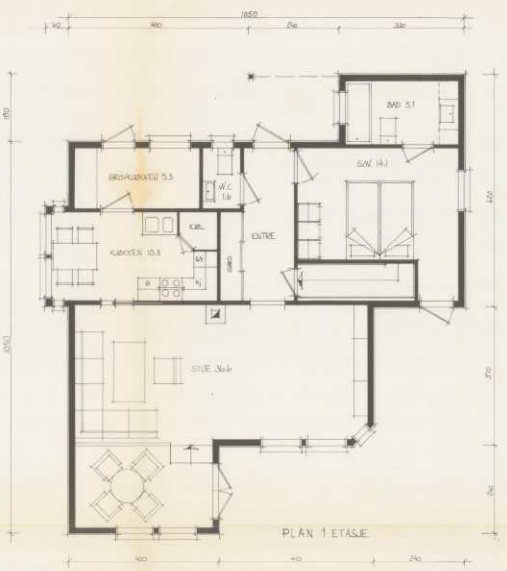
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no



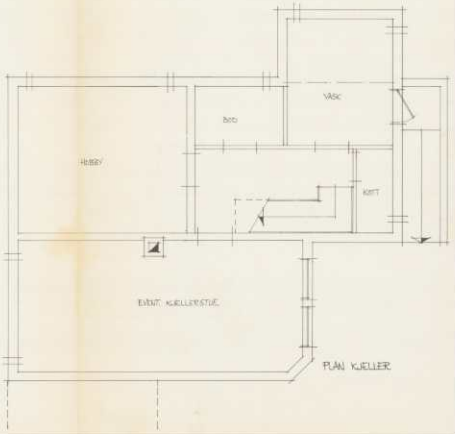
SNITT



PLAN 1 ETASJE







PLAN KJELLER

STAVANGER KOMMUNE
27 JUNI 1990
BYGNINGSSJEFEN

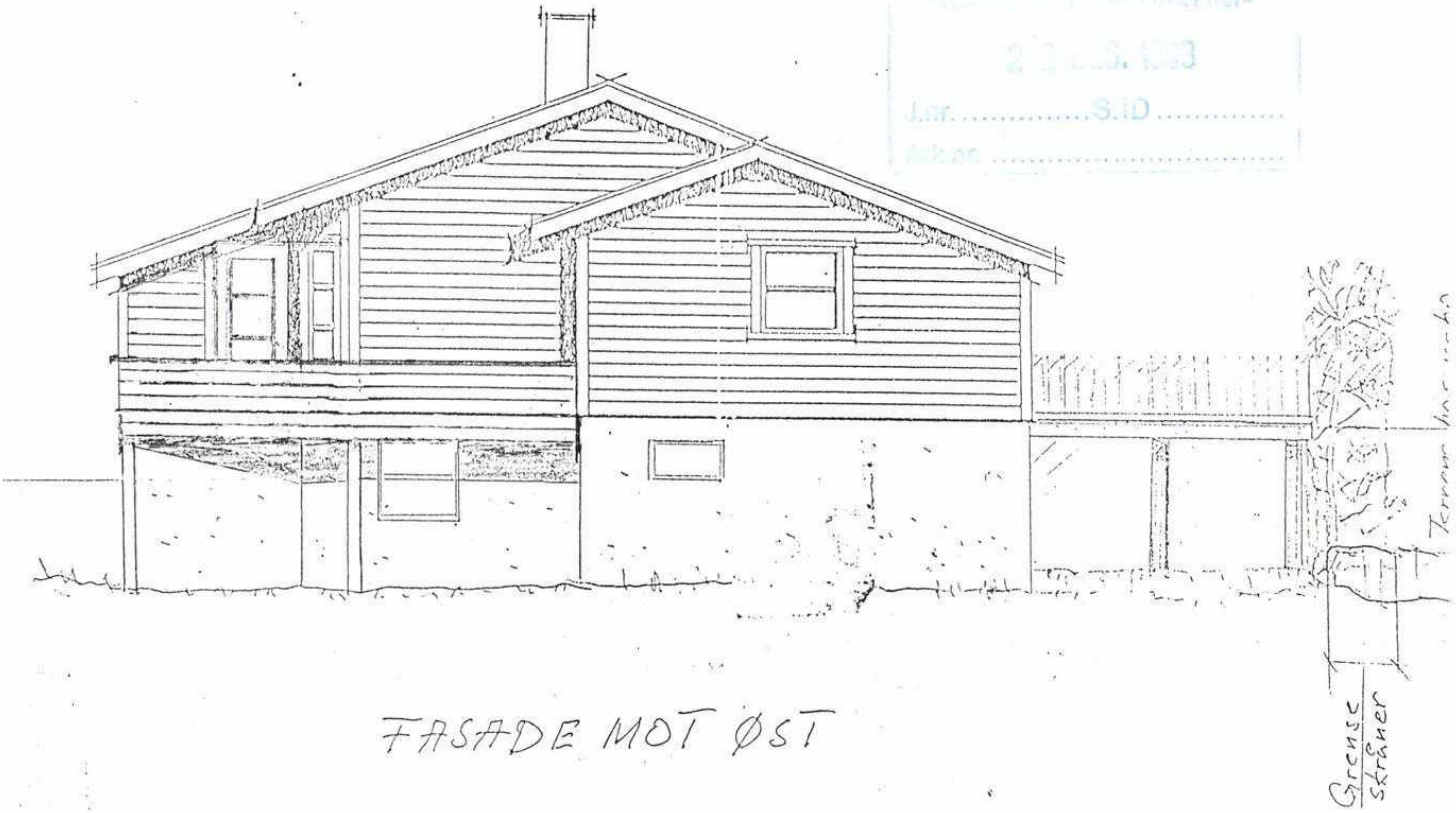
BRA	157.4	GRUNNFLATE	91.6
BA	100.-	BRUTTO AREAL	
BYGGHERRE	ODD H. TJØSTHEIM	MÅL	1:50 / 1:100
BYGGEPLASS	RYGSJÅVEIEN, VÅLELI	ARK NR.	DATO 15.12.89
KOMMUNE	STAVANGER	G.NR.	B.NR.
KUNDENR.	TEGN	Y-24	S.I. Vangård

REVISJONER	DATO	SIGN
Jus. mav	20.06	SIGN
Bil. i skalk	Skalk	s.s

HELLVIK HUS A/S

HELLVIK HUS

Denne tegning er vår eiendom og må ikke plattmessig, helhetlig eller utdrag, jfr. lov om åndsverk av 1961.



FASADE MOT ØST

BRA 157,4	GRUNNFLATE 91,6	BYGGHERRE ODD H. TJØSTHEIM	MÅL 1:50 1:100
BA 100,-	BEBYGD AREAL	BYGGEPLASS RYGJAVEIEN , VAULEN	
		KOMMUNE STAVANGER	ARK.NR. / DATO 15.12.89
		G.NR. B.NR.!	KUNDENR. Y-24 / TEGN. S.I. Nergård

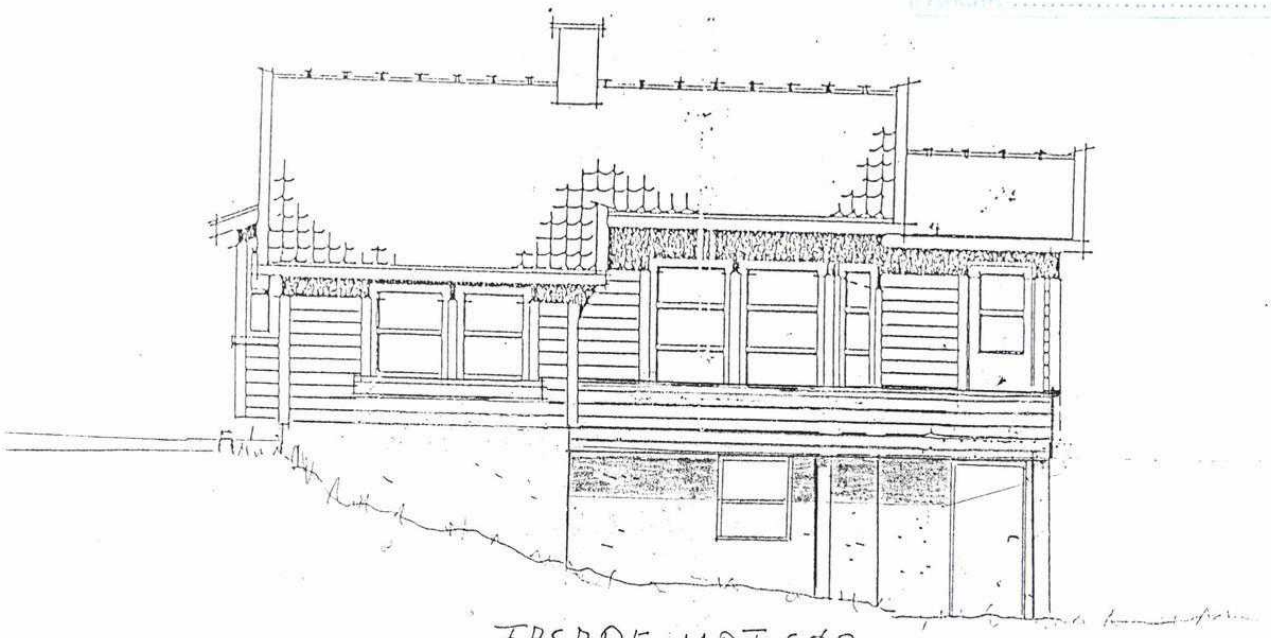
REVISJONER	DATO	SIGN.
DIV. KOR	22.12.89	SIN
Terreng i fasade	9.10.90	O.H.T.
— " — " —	27.09.93	
Veranda inntegnet	15.12.98	O.H.T.

HELLVIK HUS A/S
4065 Hellvik – Tlf. (04) 49 68 00

HELLVIK HUS

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov om åndsverk av 1930.

STAVANGER KOMMUNE
22.12.89
J.nr. S.ID
Arknr.



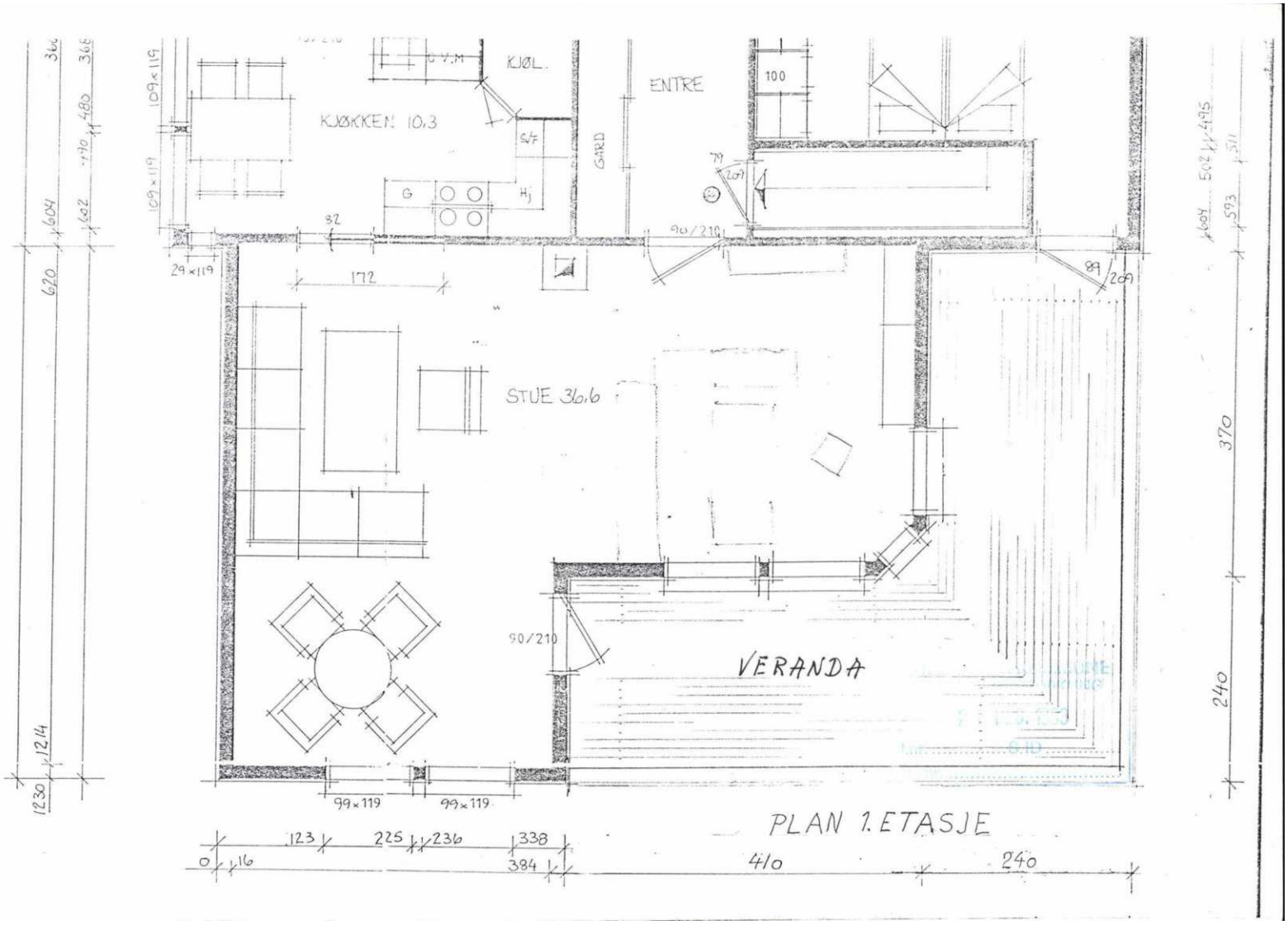
FASADE MOT SØR

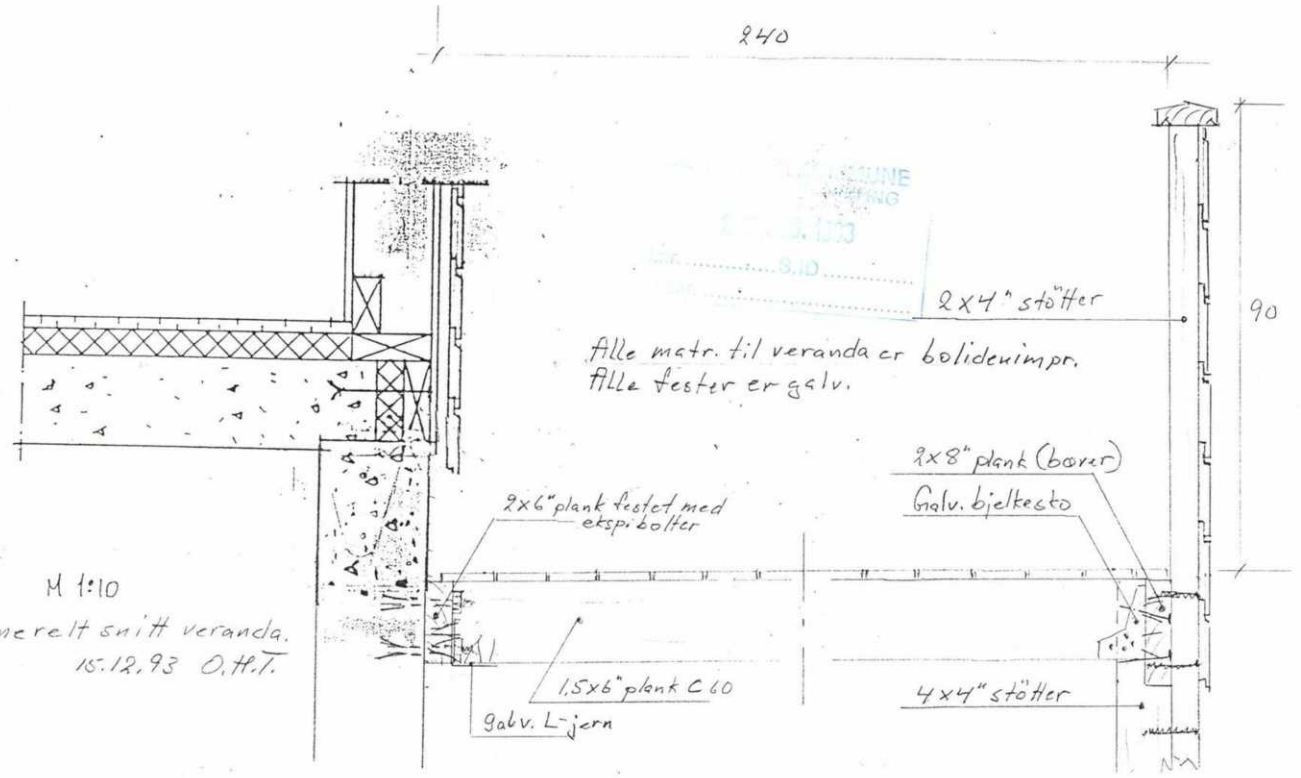
BRA 157,4	GRUNNFLATE 91,6	BYGGHERRE ODD H. TJØSTHEIM		MÅL 1:50 1:100	
BA 100,-	BEBYGD AREAL	BYGGEPLASS RYGJAVEIEN, VAULEN			
REVISJONER	DATO	SIGN.	KOMMUNE STAVANGER	ARK.NR.	DATO 15.12.89
DIV. REV	22.12.89	SIN			
Terrens i fasade	9.10.90	O.H.T.	G.NR. B.NR.	KUNDENR. Y-24	TEGN. S.I. Nergård
— " —	27.09.93	O.H.T.			
Veranda inntegnet	15.12.93	O.H.T.			

HELLVIK HUS A/S
4365 Hellvik – Tlf. (04) 49 68 00

HELLVIK HUS

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov om åndsverk av 1930.


KJØKKEN 10,3
KJØL.
ENTRE
GARD
STUE 36,6
VERANDA
109×119
109×119
29×119
172
82
90/210
89
209
90/210
99×119
99×119
PLAN 1. ETASJE
0
16
123
225
236
338
384
410
240
1230
1214
620
604
602
480
370
240



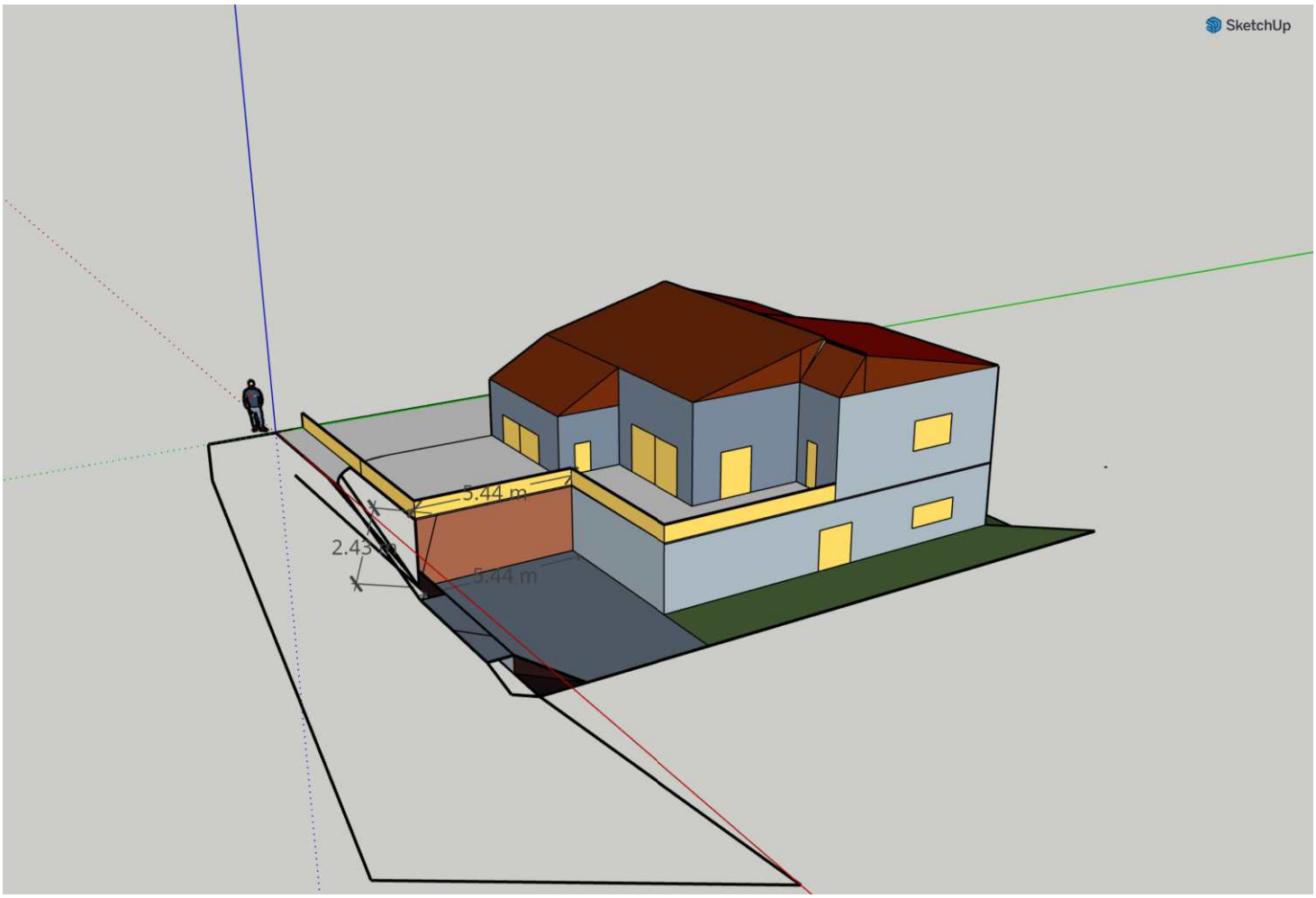
M 1:10

Generelt snitt veranda.

15.12.93 O.H.T.


Soverom
Bod
Bad
Hobby
Gang
Kjellerstue


Soverom
Bod
Bad
Nytt Bad
14m2
Gang
Kjellerstue


SketchUp
5,44 m
2.43 m
5,44 m

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Ragnhild Christin Utne Askeland
Lervigbrygga 128
4014 STAVANGER

Dato: 07.01.2025
Saksnummer: 20/36231-6
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 17/2376 – Bruksendring av rom i kjeller

Byggestedsadresse	Rygjabakken 9
Tiltakshaver	Ragnhild Christin Utne Askeland
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 11.09.2023, og supplerende dokumentasjon mottatt 06.01.2025.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 13.10.2020.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.
Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Per Aspøy
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Ragnhild Christin Utne Askeland
Rygjabakken 9
4020 STAVANGER

Dato: 03.10.2023
Saksnummer: 21/29824-17
Deres ref.:

Ferdigattest - Gnr/bnr 17/2376 - Carport og støttemur

Byggestedsadresse	Rygjabakken 9
Tiltakshaver	Åsmund Nedrelid Gjermundrød,Ragnhild Christin Utne Askeland

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 11.09.2023 og tilleggsdokumentasjon mottatt 26.09.2023 og 03.10.2023.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 17.03.2022.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.
Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Med hilsen

Børge Kallesten	Per Aspøy
seksjonssjef byggesak	saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

STAVANGER KOMMUNE
Kommunalavdeling byutvikling
Byggesaksavdelingen

Olav Kyrres gate 23
4005 Stavanger
Tlf.: (04) 50 70 90
Fax.: (04) 50 70 26

Stavanger, 17.02.93
Ref.: AR/ako
Ark.: A. 511

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 17, bnr. 2376, Ryggjaveien 1e tilhørende Odd H. Tjøstheim og utført etter vedtak fattet av bygningsrådet 14.12.90 sak 1444 ref. gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Grunnmursplast må festes til grunnmur med list.
2. Takvannsnedløp sammenkobles.
3. Kjellervinduer og dør innpusses.
4. Støping av inngangsdør.
5. Permanent søyle ved inngangsparti monteres.
6. Etterisolering kjellerytttervegger.
7. Røykvarsler og brannslokningsutstyr monteres før innflytting.
8. Attest byingeniøren.

Igangsatt: 05.08.92

Byggemelding mottatt: 27.06.90

Påpekte mangler må rettes.

Roger T. Hansen
konst.
Byggesakssjef

Arne Reilstad

Kopi sendes Hellvik Hus

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	27.04.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	17	Bnr:	2376	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Rygjabakken 9						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☒	17/646, 17/627
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 ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	

* 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	**40063920**
Fakturadato	10.03.2026
Kundenummer	3004884
Ordrenummer	80032813
Referanse	

Gjermundrød Åsmund Nedrelid
Rygjabakken 9
4020 STAVANGER

Betalingsinformasjon:	
Forfallsdato	**20.03.2026**
Kontonummer	**15202557837**
KID	**xxxx xxxx xxxxx**
Beløp å betale	**10.040,56**

Juridisk ansvarlig:
Gjermundrød Åsmund Nedrelid
Rygjabakken 9
4020 STAVANGER

AvtaleGiro

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

Gjelder: Kommunale gebyr, 1. termin 2026
Eiendom 17/2376/0/0, Rygjabakken 9

Beskrivelse	Netto terminbeløp	MVA %	MVA beløp	Brutto terminbeløp
Eiendomsskatt	916,00	0,00	0,00	916,00
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	4.001,25	15,00	600,19	4.601,44
Totalt fakturagrunnlag	**8.585,25**		**1.455,31**	**10.040,56**

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	1832600 PRM	1.00	1/1	916,00	0,00	916,00
Sum brutto terminbeløp Eiendomsskatt						**916,00**

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	150 m2	10.50	1/2	787,50	15,00	905,62
Beregnet forbruk vann (1,5m3 p 010126-300626	225 m3	8.10	1/2	911,25	15,00	1.047,94
Fastdel Avløp 010126-300626	150 m2	13.90	1/2	1.042,50	15,00	1.198,88
Beregnet forbruk avløp (1,5m3 010126-300626	225 m3	11.20	1/2	1.260,00	15,00	1.449,00
Sum brutto terminbeløp Vann og avløp						**4.601,44**

Beløp å betale **10.040,56**

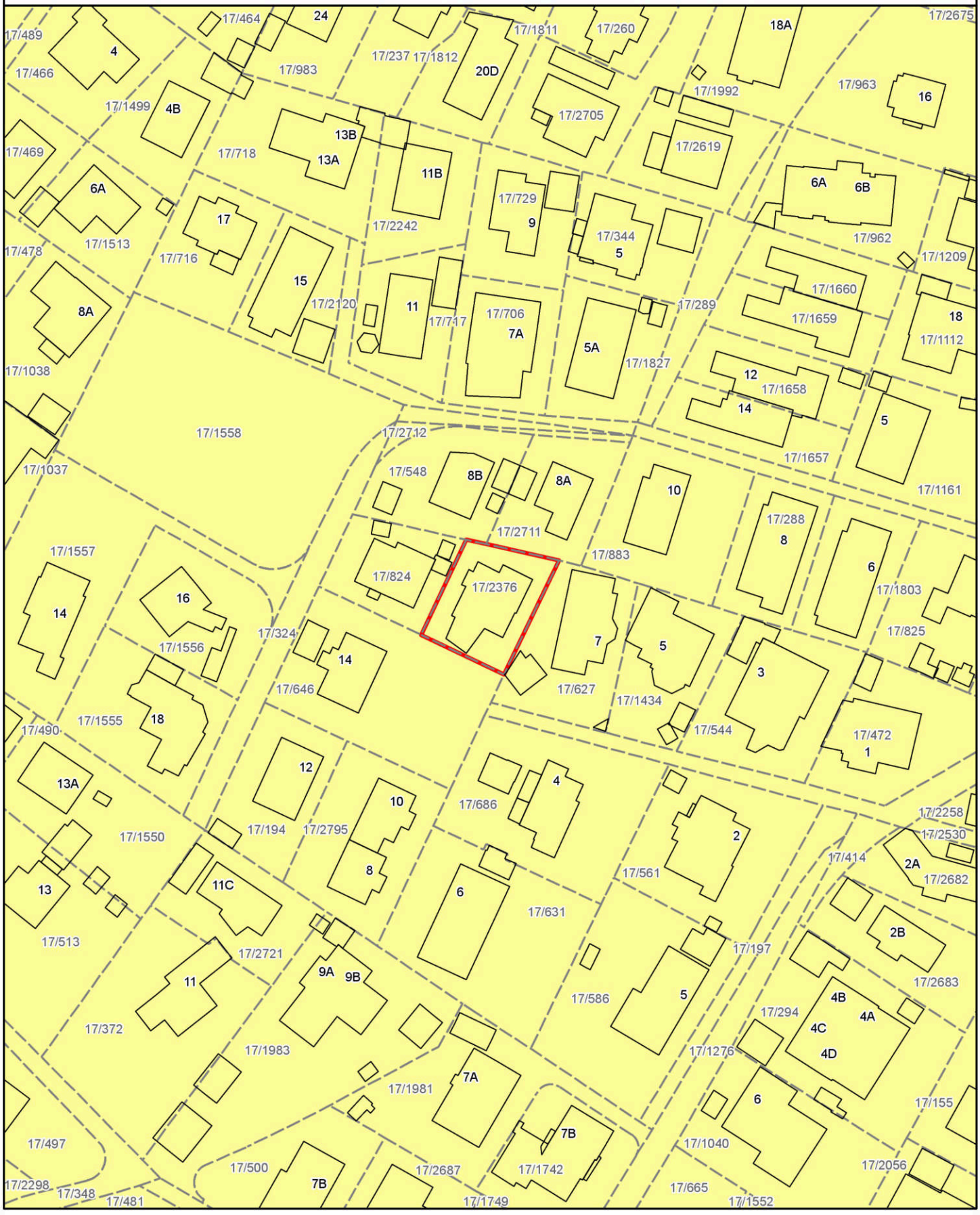
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 17/2376/0/0
Dato: 2026-04-22
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

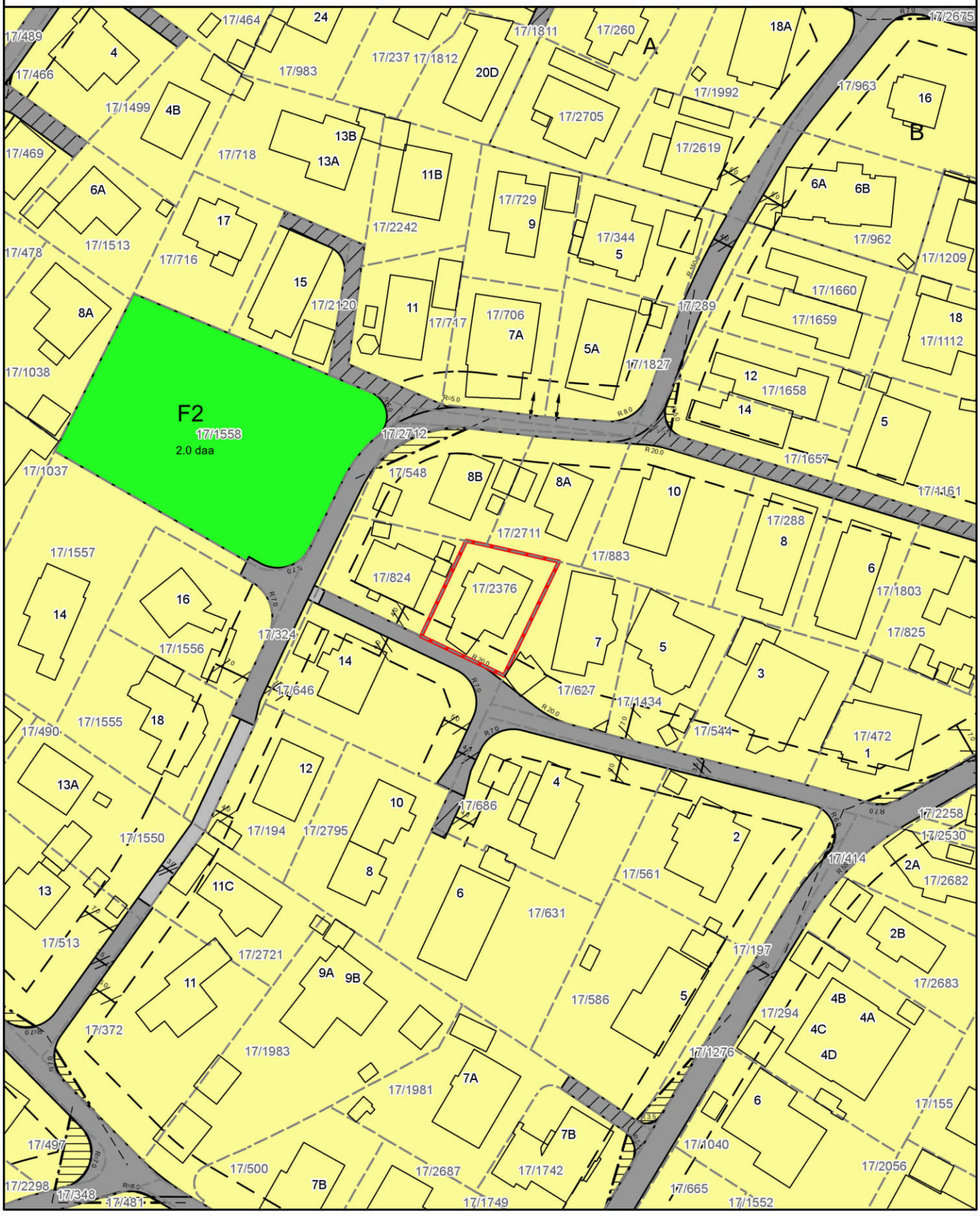


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 17/2376/0/0
Dato: 2026-04-22
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2004
Ikrafttredelsesdato: 27.3.2006

Stavanger kommune



Bestemmelser for

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

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

§1. Formål

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

§2. Plankrav

2.1 Betingelser for deling av tomter

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

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

2.2 Krav til søknad om byggetillatelse

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

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

2.3 Bolig/forretning/kontor

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

§3. Rekkefølgekrav

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

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

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

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

§4. Fellesbestemmelser

4.1 Avkjørsler

Det tillates bare en avkjørsel per eiendom i maksimalt 4 m bredde med nødvendig sikt 2x 5 m. Ved søknad om byggetiltak på eiendommer som i dag har tilkomst fra gang-/sykkelvei, skal muligheten for flytting av tilkomst til kjørevei alltid vurderes. For hjørneeiendommer/eiendommer med veier på to sider, skal tilkomst alltid legges til sekundærveien. Telemarksvingen 9 skal ha atkomst over Telemarksvingen 7 A og B.

4.2 Innhegning

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

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

4.3 Støyskjerming

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

§5. Byggeområder

5.1 Boliger - frittliggende småhusbebyggelse

5.1.1 Boligens utforming

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

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

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

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

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

Maks gesimshøyde = 5,2 m, maks mønehøyde = 7 m.

5.1.3. Garasjer
Garasjer tillates oppført med maksimum 40 m2. Garasjene skal plasseres i forhold til bolighuset og nabohus slik at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene kan plasseres mot nabogrense også der garasje er sammenbygd med bolig. Det skal opparbeides to biloppstillingsplasser for hver boenhet eksklusiv garasje/carport. For underordnet leilighet skal det minimum opparbeides en biloppstillingsplass. Parkeringskravet gjelder ved nybygging og utvidelse av eksisterende boliger.

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

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

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

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

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

Byggehøyde fra planert terreng til gesims skal ikke overstige 10 m. Tillatt utnyttelse TU = 80 %. Framtidig utvidelse skal vises på illustrasjon samtidig med søknad om rammetilatelse.

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

§7 Offentlige trafikkområder

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

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

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

§8 Friområder

Anlegg for lek skal opparbeides etter planer godkjent av park, tilpassset alle grupper av brukere.
I friområder kan det oppføres bygninger som har naturlig tilknytning til park- og idrettsarealet. Slike bygninger må plasseres slik at grøntbeltenes funksjon ikke ødelegges.

§10 Spesialområder

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

10.2 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
Kommunaltekniske anlegg og andre anlegg for EL og TELE kan plasseres som vist på plankartet.

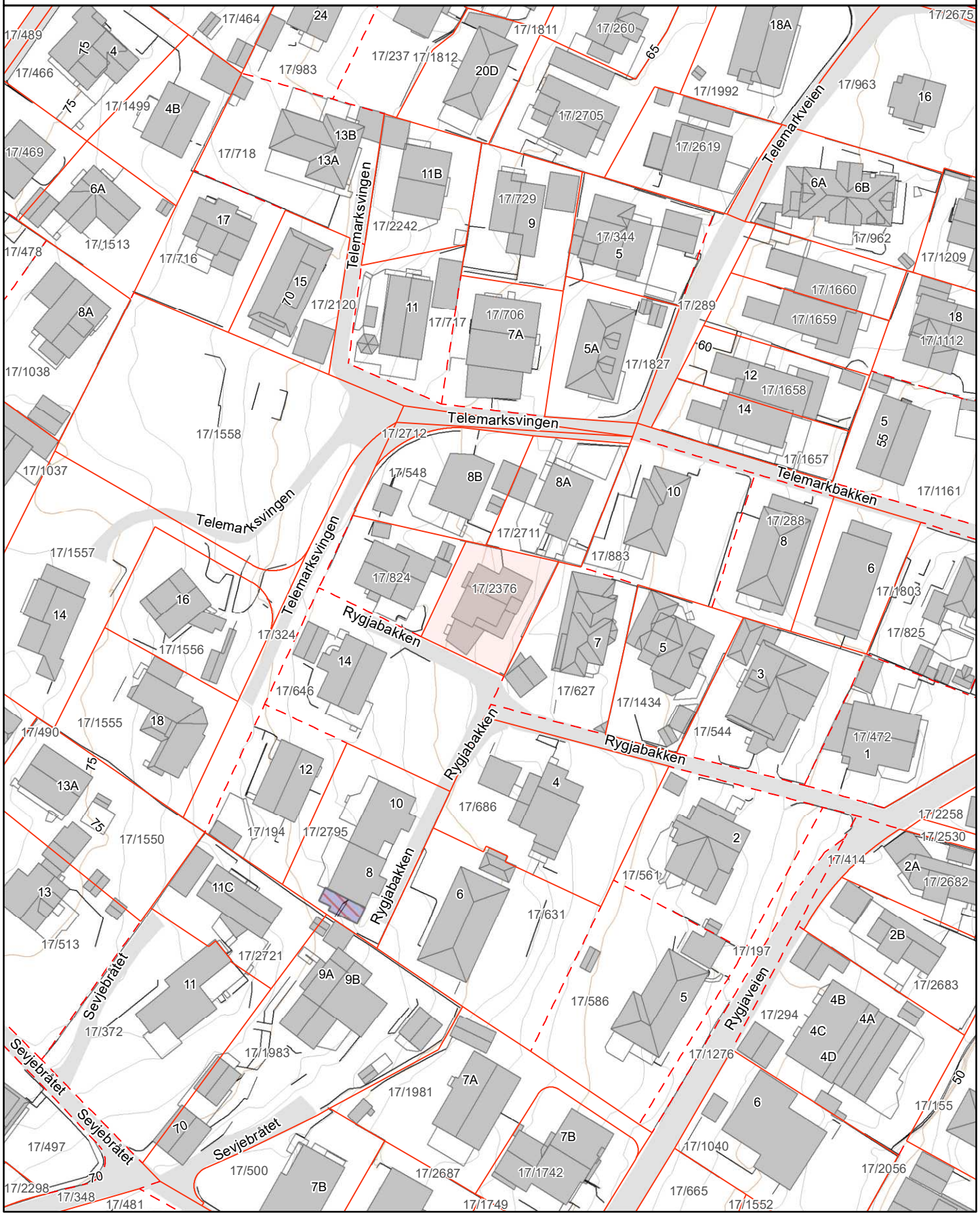
§11 Fellesområder

Felles avkjørsel (privat vei)
Veien er felles for alle eiendommene som veien går over samt for de eiendommene veien fører frem til.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 17/2376/0/0
Dato: 2026-04-22
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Rygjabakken 9

Nabolaget Øvre Vaulen - vurdert av 113 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Vaulen skole (1-7 kl.) 726 elever, 37 klasser	6 min 0.4 km
Steinerskolen Stavanger (1-10 kl.) 173 elever, 11 klasser	19 min 1.6 km
Jåtten skole (1-7 kl.) 604 elever, 31 klasser	23 min 1.9 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 500 elever, 31 klasser	18 min 1.4 km
Hinna skole (8-10 kl.) 273 elever, 23 klasser	21 min 1.7 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	21 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rygjaveien Linje 11	3 min 0.2 km
Mariero stasjon Linje L5	6 min 2.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min 5.4 km
Stavanger Sola	17 min

BARNEHAGER

Tyrihans barnehage (1-5 år) 53 barn	15 min 1.1 km
Preg barnehager Hinna (1-5 år) 61 barn	16 min 1.3 km
Vannassen barnehage (1-5 år) 34 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Hinna	13 min
Rema 1000 Hinna	15 min

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

VARER/TJENESTER

Stadionparken	6 min
Apotek 1 Hinna	15 min
Hinna Vinmonopol	6 min

SPORT

Vaulen skole	6 min
Ryggjaveien balløkke	6 min
24/7 Mariero	15 min
Arena Treningssenter	6 min

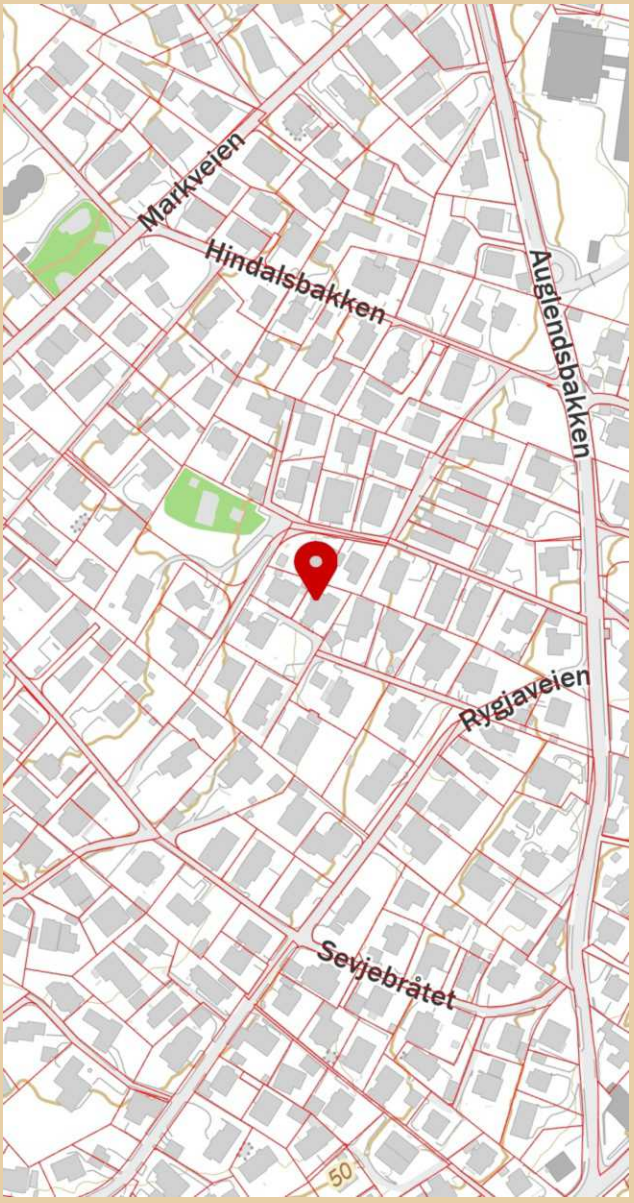
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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:
Rygjabakken 9, 4020 Stavanger
Gnr. 17, Bnr. 2376, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
317251026

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Bjørn Tore Vigdel

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 975 35 615

E-post: bjorntore.vigdel@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.
