# TILSTANDSRAPPORT

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Kommunale opplysninger
Ferdigattester
Tegninger
Regulering
Kart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Enebolig
Gauselkneiken 4 A, 4032 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 14, bnr. 1765

**Sum areal alle bygg: BRA: 348 m² BRA-i: 296 m²**



**Befaringsdato:** 07.04.2025 **Rapportdato:** 09.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20484-2548 **Referansenummer:** DH6764

**Autorisert foretak:** Rogatakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Vågen **Vår ref:**

ROGATAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

# Rogatakst AS

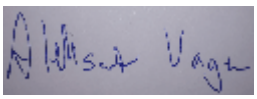
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

**Rapportansvarlig**



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

# 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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

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

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2017 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak i trekonstruksjon.
Boligen har 2 kjøkken, 3 stuer, 4 våtrom, 5 soverom, 1 kinorom, 1 toalettrom og flere boder.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, parkeringsplasser, garasje, plattinger og gressplen.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis og strøm.

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

**Enebolig - Byggeår: 2017**

UTVENDIG Gå til side

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

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.
Det er montert snøfangere på taket.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående, dobbelfalset kledning. Baksiden har noe pusset fasade.

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av mønedrager og sperr.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen.
Det er lufting via utvendige spalter.
Det er et loft over 2. etasje.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2017.
Det er 3 veluxvinduer i 2. etasje, med 3-lags glass.

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass. Døren til leiligheten har 3-lags glass.
Dørene er fra 2017.
Boligens hoveddør og bi-inngangsdør har 3-lags glass, og er fra 2017.
Døren er av tre, og hoveddøren har Yale Doorman montert.

Det er en balkong utenfor stuen i 1. etasje, på 6m2.
Balkongen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.

Rekkverket er av glass og aluminium, og har en høyde på 100 cm.

Det er en platting på baksiden av boligen, både av tre og som er over kinorommet - av betong. Denne har en størrelse på 82m2.
Det er fliseheller og terrassebord som gulv.

Det er en utvendig betongtrapp på begge sidene av boligen.
Trappene har montert rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har like overflater:
Det er parkett på gulvene. På veggene og i taket er det malt gips.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden på stuen i 1. etasje er på 4,78 meter - her er det skråtak.
Takhøyden på stuen i 2. etasje er på 3,13 - her er det også skråtak.

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

Boligen har en pipe av leca, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje.
Sotluken er plassert på stuen i 1. etasje samt kjøkken i leiligheten.

Deler av underetasjen i hoveddelen og leiligheten er under terreng.
Det er parkett og teppe på gulvene. På veggene er det malt gips og betong. I taket er det synlig betong og malt gips.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Etasjen er ventilert via balansert ventilering.

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

Innvendig har boligen malte glatte dører med speil. Leiligheten har slette dører.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom/bi-inngang underetasje hoveddel:
Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.
Vaskerommet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er en benkeplate, utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og en varmtvannsbereder.
Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

Boligen har 3 bad, 1 i hver etasje. Disse er relativt like:

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

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Leiligheten har også opplegg til vaskemaskin. Badet i 2. etasje har et frittstående badekar.
Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

# Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i underetasjen er fra byggeår, og er fra Bjerks Trevarefabrikk.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og et frittstående kjøleskap.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en komfyrvakt over koketoppen og en waterguard under vasken.

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

Kjøkkenet i 1. etasje er fra byggeår, og er fra Bjerks Trevarefabrikk.
Det er hvite og svarte, slette fronter.
Benkeplaten er av stein.
Kjøkkenet har parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er en glassplate som backsplash.
Det er integrerte hvitevarer på kjøkkenet.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en komfyrvakt over koketoppen og en waterguard under vasken.

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

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er fra byggeår.
Det er parkett på gulvet.
Det er malt gips på veggene og i taket.
Rommet har en vegghengt vask og et vegghengt toalett.
Det er et avtrekk i taket samt luftespalte i døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapene er plassert ved boden i 1. etasje samt badet i leiligheten.
Hovedstoppekraner er plassert på vaskerommet og badet i underetasjen.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på en bod i 2. etasje, men styres via bryter ved boden i 1. etasje.
Leilighetens anlegg er plassert på teknisk rom.

Boligen har 2 varmtvannsberedere. Disse er plassert på vaskerommet og teknisk rom i underetasjen.
Berederne er fra 2017, og er på 200 og 120 liter.
Det er montert nye ekspansjonskar i 2024.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, med enkelte oppgraderinger.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på boden og teknisk rom i underetasjen.
Eier har fremvist full dokumentasjon på alt utført arbeid.

Boligen har røykvarslere fra Verisure, og brannslukkere.
Leiligheten har røykvarsler tilkoblet strøm.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drensrør, drenerende masser, grunnmursplast og klemlist.

Boligen har en grunnmur og fundamenter av stedstøpt betong fra byggeår.

Det er flatt terreng på oppsiden og nedsiden av boligen, samt noe fall langs sidene.

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

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

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

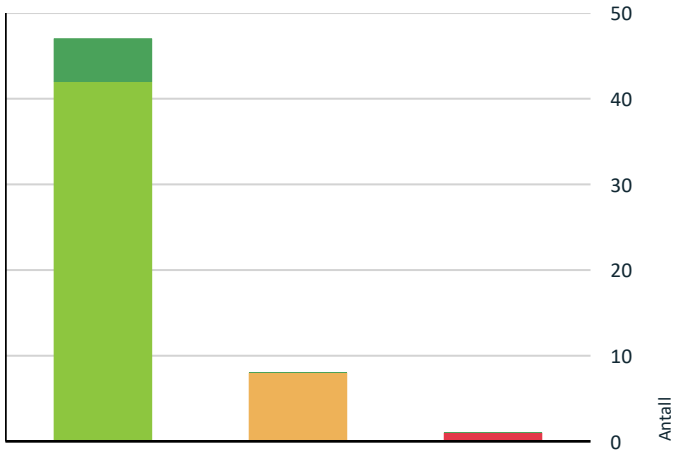
Stue/kinorom er tegnet inn som bod.
Vaskerommet er tegnet inn som bod.
Endringene er søknadspliktige.

**Garasje**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

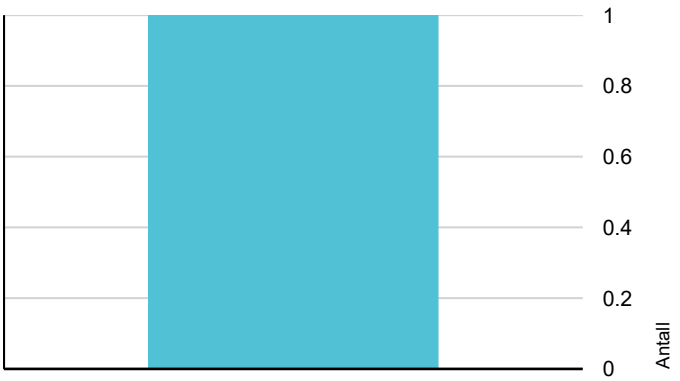
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens
tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører - 2** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje hoveddel > Vaskerom/bi-inngang > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje leilighet > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - 2** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
2017

**Standard**
Boligen har normal standard fra byggeår.

**Vedlikehold**
Det er behov for normalt fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

### TG 1 Nedløp og beslag

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.
Det er montert snøfangere på taket.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående, dobbelfalset kledning. Baksiden har noe pusset fasade.
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av mønedrager og sperr.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen.
Det er lufting via utvendige spalter.
Det er et loft over 2. etasje.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det mangler tape på dampsperrens langsgående skjøt. Her er det mulig at det oppstår varmluftslekkasjer og kondens.
Det mangler fluenetting i de utvendige luftespaltene.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Den langsgående skjøten bør tapes, slik at denne er tett.

Det anbefales at det etableres netting i luftespaltene i kassen, for å hindre at insekter får tilgang i konstruksjonen/kassen.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2017.
Det er 3 veluxvinduer i 2. etasje, med 3-lags glass.

## TG 1 Dører

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass. Døren til leiligheten har 3-lags glass.
Dørene er fra 2017.

## TG 2 Dører - 2

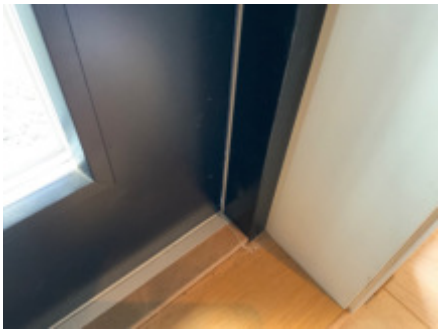
Boligens hoveddør og bi-inngangsdør har 3-lags glass, og er fra 2017.
Døren er av tre, og hoveddøren har Yale Doorman montert.

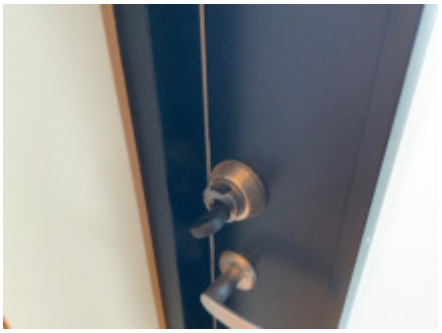
**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er noe luftlekkasjer fra dørene.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Dørene kan justeres, eller få nye pakninger, slik at trekken forsvinner.





## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en balkong utenfor stuen i 1. etasje, på 6m2.
Balkongen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av glass og aluminium, og har en høyde på 100 cm.

Det er en platting på baksiden av boligen, både av tre og som er over kinorommet - av betong. Denne har en størrelse på 82m2.
Det er fliseheller og terrassebord som gulv.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Utvendige trapper

Det er en utvendig betongtrapp på begge sidene av boligen.
Trappene har montert rekkverk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det mangler håndløper i trappen på den ene siden av boligen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Håndløper må monteres iht. krav. Dette for økt sikkerhet i trappen.



# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Boligen har like overflater:
Det er parkett på gulvene. På veggene og i taket er det malt gips.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden på stuen i 1. etasje er på 4,78 meter - her er det skråtak.
Takhøyden på stuen i 2. etasje er på 3,13 - her er det også skråtak.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 0,9 cm. Det er målt på stuen og på kjøkkenet.
2. etasje: 0,7 cm. Det er målt på stuen og det ene soverommet.
Underetasje: 0,7 cm. Det er målt på stue/kjøkken og gangen i leiligheten.

## TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en pipe av leca, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje.
Sotluken er plassert på stuen i 1. etasje samt kjøkken i leiligheten.

# Tilstandsrapport

### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Deler av underetasjen i hoveddelen og leiligheten er under terreng.
Det er parkett og teppe på gulvene. På veggene er det malt gips og betong. I taket er det synlig betong og malt gips.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Etasjen er ventilert via balansert ventilering.
Det er tatt hull fra kinorommet og ut mot terreng, uten å avdekke avvik.



### TG 1 Innvendige trapper

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

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører med speil. Leiligheten har slette dører.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

## VÅTROM

### UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM/BI-INNGANG

#### Generell

Våtrommet er fra byggeår.

### UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM/BI-INNGANG

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.

### UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM/BI-INNGANG

#### TG 2 Overflater Gulv

Vaskerommet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,8 cm over flis.
Det er svakt fall på gulvet/stedvis flatt gulv.

**Vurdering av avvik:**
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

# Tilstandsrapport

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

Gulvet er stedvis flatt, slik at ved eventuell lekkasje eller vannsøl vil det ligge igjen vann på gulvet.

**Konsekvens/tiltak**

• Våtrommet fungerer med dette avviket.

• Andre tiltak:

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



Avbildet område er flatt.

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM/BI-INNGANG

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM/BI-INNGANG

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har en benkeplate, utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og en varmtvannsbereder.

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM/BI-INNGANG

### TG 1 Ventilasjon

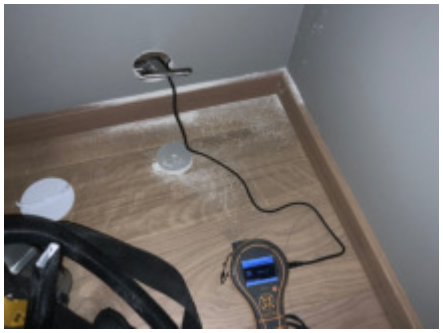
Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM/BI-INNGANG

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

# Tilstandsrapport



UNDERETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### Generell

Våtrommet er fra byggeår.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

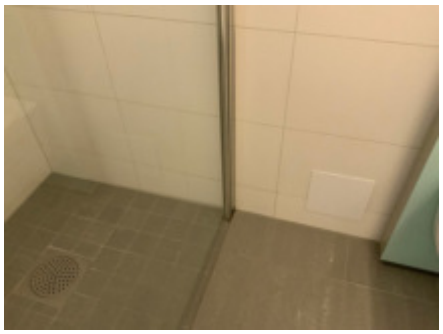
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er en inspeksjonsluke i våtsonen til dusjen. Ved vannsprut på vegg kan det komme inn vann bak flisene, og inn i konstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales at det etableres en annen løsning her, som sikrer at eventuelt vann som kommer på vegg/bak flis, ledes vekk fra inspeksjonsluken. Området bør sjekkes jevnlig.



UNDERETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 2 cm over flis.
Det er svakt fall mot hjelpesluk og nedsenket dusjsone.
Dusjsonen er nedsenket med 1,4 cm.
Lokalt i dusjsonen er det 1:100-fall.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk i dusjsonen samt ved vaskemaskinen.

# Tilstandsrapport

Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.





UNDERETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Det er også opplegg til vaskemaskin.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

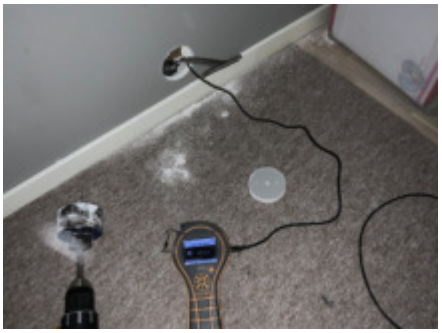
### TG 1 Ventilasjon

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra soverommet og inn mot badet.
Dette er ikke det mest fuktutsatte området, men dusjhjørnet grenser mot yttervegger.
Denne fuktmålingen fritar ikke dusjsonen fra eventuelle skjulte feil/skader.



1. ETASJE > BAD

### Generell

Våtrommet er fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

# Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

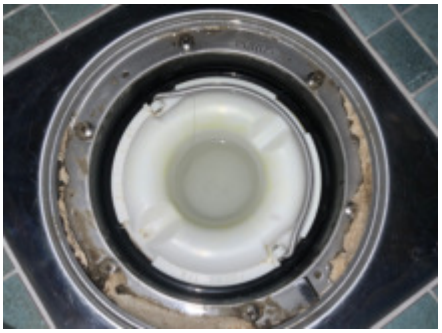
## TG 1 Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,5 cm over flis.
Det er svakt fall mot nedsenket dusjsone.
Dusjsonen er nedsenket med 1-1,3 cm.
Lokalt i dusjsonen er det 1:50-fall.

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk i dusjsonen.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.



1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med dobbel vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i skyvedøren.

1. ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

# Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

### Generell

Våtrommet er fra byggeåret.

2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,5 cm over flis.
Det er svakt fall mot nedsenket dusjsone.
Dusjsonen er nedsenket med 1 cm. Lokalt i dusjsonen er det 1:100-fall.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:

Det er flatt gulv rundt sluket til badekaret. Ved vannsøl her, vil det ligge igjen vann på gulvet, da det ikke er fall til sluk her.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Tiltak:

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

2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt - 2

**Vurdering av avvik:**
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er malt gips i skråtaket og vegg ved badekaret. Det er uvisst hvordan løsningen her er utført. Romskjemaet nevner ingenting om membran i skråtaket - men nevner spesifikt membran på vegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

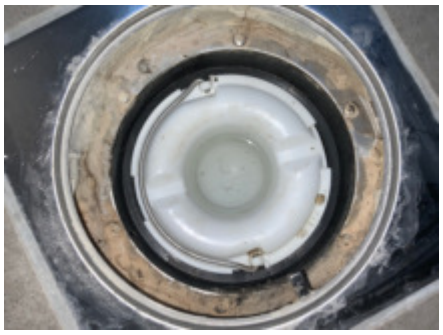
Det bør gjøres nærmere undersøkelser om hvordan løsningen i skråtak/slett vegg er etablert, og om det er membran her. Det kan ikke utelukkes at det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

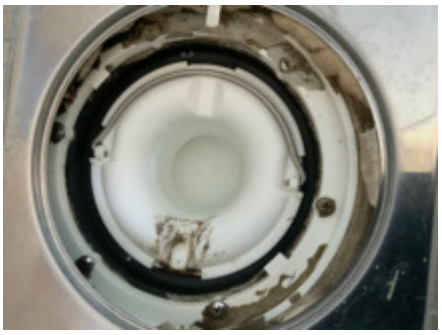
2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk i dusjsonen samt under badekaret.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.





## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Badet har et avtrekk i veggen koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



# KJØKKEN

## UNDERETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Bjerks Trevarefabrikk.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og et frittstående kjøleskap.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.

# Tilstandsrapport

Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en komfyrvakt over koketoppen og en waterguard under vasken.

## UNDERETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

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

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Bjerks Trevarefabrikk.
Det er hvite og svarte, slette fronter.
Benkeplaten er av stein.
Kjøkkenet har parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er en glassplate som backsplash.
Det er integrerte hvitevarer på kjøkkenet.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en komfyrvakt over koketoppen og en waterguard under vasken.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

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

# SPESIALROM

## UNDERETASJE HOVEDDEL > TOALETTROM

### Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er fra byggeår.
Det er parkett på gulvet.
Det er malt gips på veggene og i taket.
Rommet har en vegghengt vask og et vegghengt toalett.
Det er et avtrekk i taket samt luftespalte i døren.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapene er plassert ved boden i 1. etasje samt badet i leiligheten.
Hovedstoppekraner er plassert på vaskerommet og badet i underetasjen.

# Tilstandsrapport







## TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på en bod i 2. etasje, men styres via bryter ved boden i 1. etasje.
Leilighetens anlegg er plassert på teknisk rom.

## TG 1 Varmtvannstank

Boligen har 2 varmtvannsberedere. Disse er plassert på vaskerommet og teknisk rom i underetasjen.
Berederne er fra 2017, og er på 200 og 120 liter.
Det er montert nye ekspansjonskar i 2024.

## TG 1 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, med enkelte oppgraderinger.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på boden og teknisk rom i underetasjen.
Eier har fremvist full dokumentasjon på alt utført arbeid.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

# Tilstandsrapport

1. 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.
   **2017**

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?
   **Ja**

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**

**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**





## TG 3 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarslere fra Verisure, og brannslukkere.
Leiligheten har røykvarsler tilkoblet strøm.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Ja Røykvarslerne er ikke tilkoblet via strøm, og er abonnentsbasert. Ved flytting eller oppsigelse vil boligen være uten seriekoblede røykvarslere iht. krav.**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

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

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drensrør, drenerende masser, grunnmursplast og klemlist.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har en grunnmur og fundamenter av stedstøpt betong fra byggeår.

### TG 2 Terrengforhold

Det er flatt terreng på oppsiden og nedsiden av boligen, samt noe fall langs sidene.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
2021

**Kommentar**

**Standard**
Garasjen har normal standard.

**Vedlikehold**
Det er ikke behov for umiddelbart vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Beskrivelse**
Garasjen er fra 2020-2021.
Takformen er flat.
Ytterveggene og taket består av støpt betong. Det er registrert noen riss i taket, sett fra balkongen til boligen. Spødehullene er åpne, og bør pusses.
Det er også en støpt plate på grunnen. Det er noen mindre riss her, samt et sluk i gulvet.
Garasjen har en sidedør samt 1 vindu. Disse er av PVC, og har 2-lags glass.
Det er en automatisk aluminiumsdør i front.
Garasjen har innlagt strøm og har eget sikringsskap. Det er 2 elbilladere samt løftebukk.
Det er ventilering via veggventiler, men eier benytter en avfukter i tillegg for å få ned fuktigheten på vinterstid.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

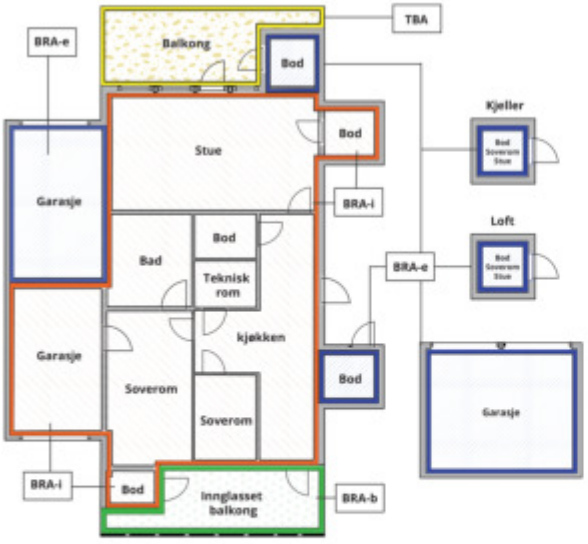
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

### Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Underetasje hoveddel | 66 | | | 66 | | | 66 |
| Underetasje leilighet | 66 | | | 66 | | | 66 |
| 1. etasje | 109 | | | 109 | 88 | | 109 |
| 2. etasje | 55 | | | 55 | | 13 | 68 |
| **SUM** | **296** | | | | **88** | **13** | **309** |
| **SUM BRA** | **296** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Underetasje hoveddel | Gang, Vaskerom/bi-inngang, Toalettrom, Gang 2, Bod, Stue/kinorom | | |
| Underetasje leilighet | Gang, Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom 2, Teknisk rom | | |
| 1. etasje | Stue, Kjøkken, Bod, Soverom, Omkledningsrom, Bad | | |
| 2. etasje | Gang, Soverom, Soverom 2, Kott, Bad, Stue | | |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Stue/kinorom er tegnet inn som bod.
Vaskerommet er tegnet inn som bod.
Endringene er søknadspliktige.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Stue/kinorom mangler dagslysflate iht. krav

## Garasje

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | | 52 | | 52 | |
| **SUM** | | **52** | | | |
| **SUM BRA** | **52** | | | | |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Garasjen er bygget.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 282 | 14 |
| **Garasje** | 0 | 52 |

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 07.4.2025 | Aleksander Vågen | Takstingeniør |
| | Ole Petter Fiskå | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1103 STAVANGER | 14 | 1765 | | 0 | 817.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Gauselkneiken 4 A

**Hjemmelshaver**
Norland Liv Anette, Fiskå Ole Petter

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Tilkomst via offentlig vei.

**Tilknytning vann**

Tilknyttet off. vannforsyning

**Tilknytning avløp**

Tilknyttet off. avløpsnett

**Regulering**

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 1182, og er regulert til " Frittliggende småhusbebyggelse"

**Om tomten**

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, parkeringsplasser, garasje, plattinger og gressplen.

**Tinglyste/andre forhold**

Ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 08.04.2025 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Kvitt. off. avgifter | 09.04.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 09.04.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 09.04.2025 | Det foreligger ferdigattest fra 2021 og 2018. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 09.04.2025 | Det foreligger tegninger fra 2014 og fra 2020. | Gjennomgått | | Nei |
| Reguleringsplaner | 09.04.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnbokutskrift | 09.04.2025 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 09.04.2025 | |

# 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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/DH6764

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# EGENERKLÆRING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Haferkamp & Partnere |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 301250099 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Ole Petter Fiskå | Liv Anette Norland |

| Gateadresse |
| --- |
| Gauselkneiken 4A |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Stavanger | 4032 |

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 3644275

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250099

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

Svar: Nei

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere behandlet av Pelias med gift. Giften ligger igjen ved listverk o.l. og det er ikke oppdaget skjeggkre etter behandling. Behandling for sikkert 4-5 år siden. Hatt skjeggkre feller for å sjekke om behandling virket, ingen skjeggkre i feller flere år etter behandling.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Garasje ble oppført etter at bolig ble ferdigstilt. Dokumentasjon og samsvarserklæring i elektronisk boligmappe. Mindre utvidelser av eier som har gruppe L fagbrev = elektriker og er således installatør i egen bolig. Disse mindre utvidelsene er også samsvarserklært for og ligger i elektronisk byggemappe. Elektriske arbeider ved bygging av hus av Kreatel AS, papirer på dette i fysisk perm sammen med alt annet som ble overlevert ved ferdigstilt bolig.

Arbeid utført av: Sandnes Automasjon og Installasjon AS

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: To stk. elbilladere i garasje. Begge tilkoblet sikringsskap i garasje på hver sin automatsikring.

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: Nei

Document reference: 301250099

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleiedel. Seksjonert sokkel leilighet (4b).

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Registrert egen adresse/seksjonert.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Godkjent nabovarsel til Gauselkneiken 8. Nabovarslet ny underjordisk garasje. Vil ikke medføre annet i bruken eller omgivelser da denne er under jorden på naboeiendom.

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: Var en liten lekkasje i trykktank på VVB i teknisk rom leilighet. VVB stod på fliser, men det stod en liten stråle på tredøren og sokkelen til dør slik at det trakk fukt ut i gulvet og på litt av gipsen. Dette arbeidet ble meldt inn til forsikring og utbedret av Polygon via Storebrand. Ble byttet parkett på soverommet i leilighet og en gipskasse i teknisk rom. Etter tørking og arbeider har Polygon foretatt fuktmåling med gode resultater. Denne fuktmålingen har vi fått på mail.

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

Document reference: 301250099

## Tilleggskommentar

Ingen spesielle kommentarer. Boligen fremstår fin som hør og bør da den ble ferdigstilt desember 2017.

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: 301250099

# E-Signing validated



| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Ole Petter Fiskå | 3ca3c741cf6bb59f9bc0e61d2fc6dab8c7ed0b9c | 02.04.2025 18:54:46 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Liv Anette Norland | ec920e80fcf3a1af0ed649433e6bb6952044e852 | 02.04.2025 19:06:10 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

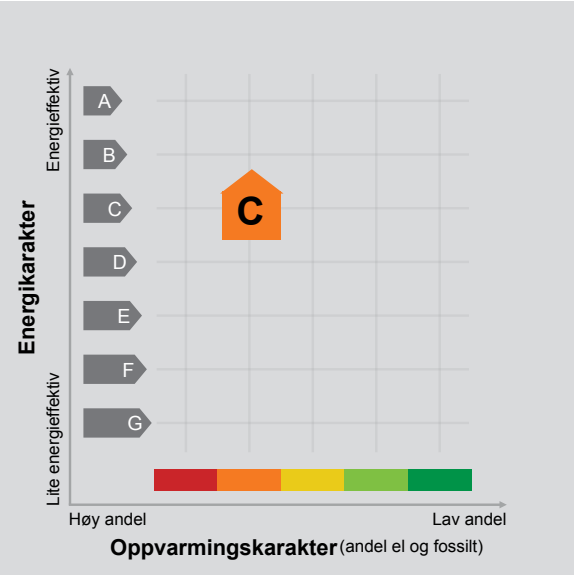
Document reference: 301250099

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

# ENERGIATTEST

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Gauselkneiken 4A |
| Postnummer | 4032 |
| Sted | STAVANGER |
| Kommunenavn | Stavanger |
| Gårdsnummer | 14 |
| Bruksnummer | 1765 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300521003 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-101616 |
| Dato | 02.04.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk 21 952 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 21 554 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 300 liter ved |

# KOMMUNALE OPPLYSNINGER

# Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

| Dato: | 01.04.2025 | Produsert av: | Mona Hjemlestad Lohne |
|---|---|---|---|

## Eiendomsinfo

| Gnr: | 14 | Bnr: | 1765 | Fnr: | | Snr: | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Gauselkneiken 4A-B | | | | | | |

## Veiadkomst

| Ankomst fra: | | Merknad: |
|---|---|---|
| Offentlig vei | ☒ | |
| Privat vei | ☒ | 14/78 - Nguyen, Quang Minh |
| 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: | | |

# Kommunale avgifter

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

| Betalt: | Ja<br>☒ | Nei *<br>☐ |
|---|---|---|
| | Forfallsdato: | Klikk eller trykk for å skrive inn en dato. |
| | Beløp: | 13882 |

* 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)

Under ligger den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

**25.02.2025** Terminfaktura Kr 13882 (6)

| Vare | Grunnlag | Enhet | Enhetspris | Andel | Fra dato | Til dato | Beløp |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| FASTDEL RENOVASJON | 1 | stk | 1805,50 | 0,5 | 01.01.2025 | 01.07.2025 | Kr 1128,44 |
| RESTAVFALL 240 L | 1 | stk | 4195,50 | 0,5 | 01.01.2025 | 01.07.2025 | Kr 2622,19 |
| FASTDEL VANN | 295 | m2 | 10,60 | 0,500 | 01.01.2025 | 30.06.2025 | Kr 1954,38 |
| STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2) | 442,5 | m3 | 8,20 | 0,500 | 01.01.2025 | 30.06.2025 | Kr 2267,81 |
| FASTDEL AVLØP | 295 | m2 | 14,50 | 0,500 | 01.01.2025 | 30.06.2025 | Kr 2673,44 |
| STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2) | 442,5 | m3 | 11,70 | 0,500 | 01.01.2025 | 30.06.2025 | Kr 3235,79 |

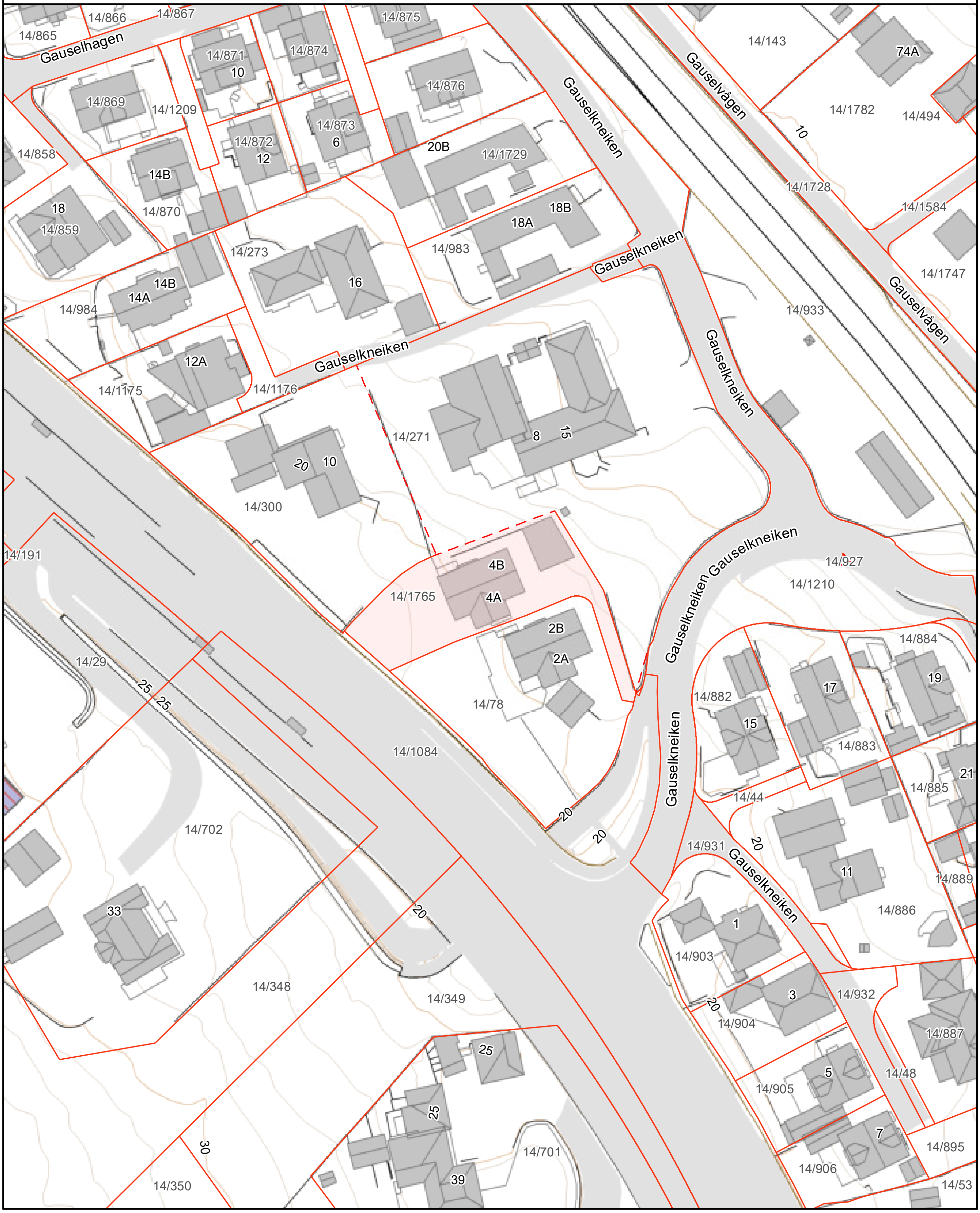
*Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.*

# Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 14/1765/0/0
Dato: 2025-03-28
Målestokk: 1:1,000

**Stavanger kommune**

N



# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 28.03.2025 16:03

## Eiendom 1103-14/1765

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | | | | |
| Type | Grunneiendom | Etablert dato | 01.07.2015 | Andel | |
| Kommunenr | 1103 | Oppgitt areal | 817 (Målebrev) | Tinglyst | Ja |
| Gårdsnr | 14 | Beregnet areal | 817,6 | Anmerket klage | Nei |
| Bruksnr | 1765 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Festenr | | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Seksjonsnr | | Seksjonert | Nei | | |

## Adresser (2)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---|---|---|---|---|
| Gauselkneiken 4A | 4032 Stavanger | Gauselskogen 3 | Gausel | Gausel |
| Gauselkneiken 4B | 4032 Stavanger | Gauselskogen 3 | Gausel | Gausel |

## Forretninger (5)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|---|---|---|---|---|
| 21.05.2015 | Oppmålingsforretning | 1103-14/1728 | Berørt | 0 |
| | | 1103-14/78 | Avgiver | -817,4 |
| | | 1103-14/1765 | Mottaker | 817,4 |
| | | 1103-14/271 | Berørt | 0 |
| | | 1103-14/1210 | Berørt | 0 |
| | | 1103-14/300 | Berørt | 0 |
| 08.12.2015 | Annen forretningstype | 1103-14/1765 | Avgiver | 0 |
| 21.06.2016 | Oppmålingsforretning | 1103-14/1728 | Berørt | 0 |
| | | 1103-14/1765 | Berørt | 0 |
| | | 1103-14/78 | Berørt | 0 |
| | | 1103-14/928 | Berørt | 0 |
| 01.11.2021 | Oppmålingsforretning/ grensejustering | 1103-14/1765 | Mottaker | ,2 |
| | | 1103-14/78 | Avgiver | -,2 |
| | | 1103-14/300 | Berørt | 0 |
| 27.10.2022 | Oppmålingsforretning/ arealoverføring | 1103-14/1084 | Mottaker | 209,2 |
| | | 1103-14/1728 | Berørt | 0 |
| | | 1103-14/1765 | Berørt | 0 |
| | | 1103-14/78 | Avgiver | -209,1 |

## Bygninger (3)

### Bygg 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 300521010 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Bygging avlyst | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | 22.09.2015 | Areal, bolig (bruk/brutto) | 0/0 | Avløp | |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | 32/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 0 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 32/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 1 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

#### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0000 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | |

### Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 0 | 0/0 | 32/0 | 32/0 |

## Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 300823813 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Ferdigattest | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | 25.08.2020 | Areal, bolig (bruk/brutto) | 0/0 | Avløp | |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | 58/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 0 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 58/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 1 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 61/ | Har heis | Nei |

### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0000 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | |

### Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 0 | 0/0 | 58/0 | 58/0 |

## Bygg 3 av 3: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 300521003 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Ferdigattest | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | 22.09.2015 | Areal, bolig (bruk/brutto) | 295/0 | Avløp | Tilkn. off. vannverk |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 2 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 295/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 3 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | | Hovedetasje | 227 | 5 | 2 | 4 | Kjøkken |
| U0101 | | Underetasje | 68 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |

### Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 1 | 108/0 | 0/0 | 108/0 |
| H02 | Hovedetasje | 0 | 56/0 | 0/0 | 56/0 |
| U01 | Underetasje | 1 | 131/0 | 0/0 | 131/0 |

# FERDIGATTESTER

**Byggesak og byantikvar**

Stavanger kommune

Ole Petter Fiskå
Gauselkneiken 4 A
4032 STAVANGER

Dato: 22.01.2021
Saksnummer: 20/10899-6
Deres ref.:

## Ferdigattest - Gnr/bnr 14/1765 - garasje

| | |
|---|---|
| Byggestedsadresse | Gauselkneiken 4 A |
| Tiltakshaver | Ole Petter Fiskå |
| Tiltaksklasse | 1 |

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 12.01.2021.

**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 25.08.2020.

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. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Arne Martin Skjerpe
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.<br><br>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<br>Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42 |

STAVANGER KOMMUNE

**Kultur og byutvikling**
Byggesak

Nordbohus Sandnes AS
Kvålkroken 4
4323 SANDNES

Dato: 05.01.2018
Saksnummer: 16/25400-7
Deres ref.:

# Ferdigattest - gnr/bnr 14/1765 - Gauselkneiken 4 A & B - bolig med sokkelleilighet

| | |
|---|---|
| Byggestedsadresse | Gauselkneiken 4B |
| Ansvarlig søker | Nordbohus Sandnes AS |
| Tiltakshaver | Ole Petter Fiskå, Liv Anette Norland |
| Tiltaksklasse | 1. |

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 08.11.2017.

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

Det er Byggesaksavdelingen som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 22.09.2015.

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.kbu@stavanger.kommune.no eller per post til Byggesak, Stavanger kommune, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Kristin Fjeld-Eiken
byggesakssjef

Arne Reilstad
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 Fylkesmannen i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.kbu@stavanger.kommune.no eller Byggesak, Stavanger kommune, postboks 8001, 4068 Stavanger.<br><br>Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Fylkesmannen 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 (innsyn@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 Fylkesmannen for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger. |
| **Henvisninger** | Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8<br>Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42 |

STAVANGER KOMMUNE

**Kultur og byutvikling**
Byggesak

Nordbohus Sandnes AS
Kvålkroken 4
4323 SANDNES

Dato: 17.11.2017
Saksnummer: 16/25400-6
Deres ref.:

# Ferdigattest - gnr/bnr 14/1765 - bolig med sokkelleilighet og garasje

| | |
|---|---|
| Byggestedsadresse | Gauselkneiken 4 |
| Ansvarlig søker | Nordbohus Sandnes AS |
| Tiltakshaver | Quang Minh Nguyen |
| Tiltaksklasse | 1. |

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 08.11.2017.

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

Det er Byggesaksavdelingen som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 22.09.2015.

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.kbu@stavanger.kommune.no eller per post til Byggesak, Stavanger kommune, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Kristin Fjeld-Eiken
byggesaksjef

Arne Reilstad
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 Fylkesmannen i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.kbu@stavanger.kommune.no eller Byggesak, Stavanger kommune, postboks 8001, 4068 Stavanger.<br><br>Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Fylkesmannen 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 Servicetorget (innsyn@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 Fylkesmannen for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger. |
| **Henvisninger** | Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8<br>Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42 |

# TEGNINGER




FASADE MOT NORD

FASADE MOT VEST

| | | | |
|---|---|---|---|
| F | 03.11.2016 | EBR | Rev. bod i u.etasje |
| E | 12.10.2016 | EBR | Rev. høydeplassering |
| D | 03.10.2016 | EBR | Div.rev |
| C | 02.12.2014 | EBR | Rev.takoverbygg over inng.leil og trapp i terreng |
| B | 10.11.2014 | EBR | Rev.sov/bad, vinduer, takvindu, takoverb, garasje-dør/vindu,pynt |
| A | 09.10.2014 | EBR | Opptegning |

Bolig 2

NORDBOHUS Sandnes AS

NORDBOHUS Sandnes AS
Kvålkroken 4, 4323 Sandnes
Tlf.: 51 97 80 20
www.nordbohus.no/sandnes

Tiltakshaver: Ole Petter Fiskå og Liv Anette Norland

Byggeplass: Gauselkneiken 4 a og b

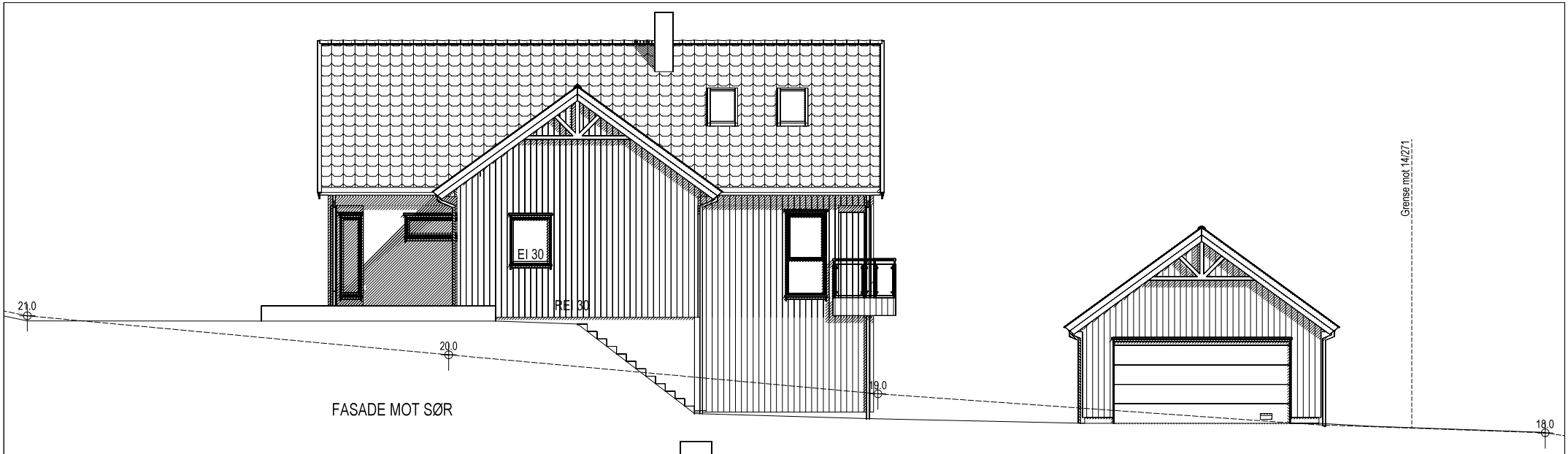
Kommune: Stavanger

Gnr: 14 Bnr: 1765 Mål: 1 : 100

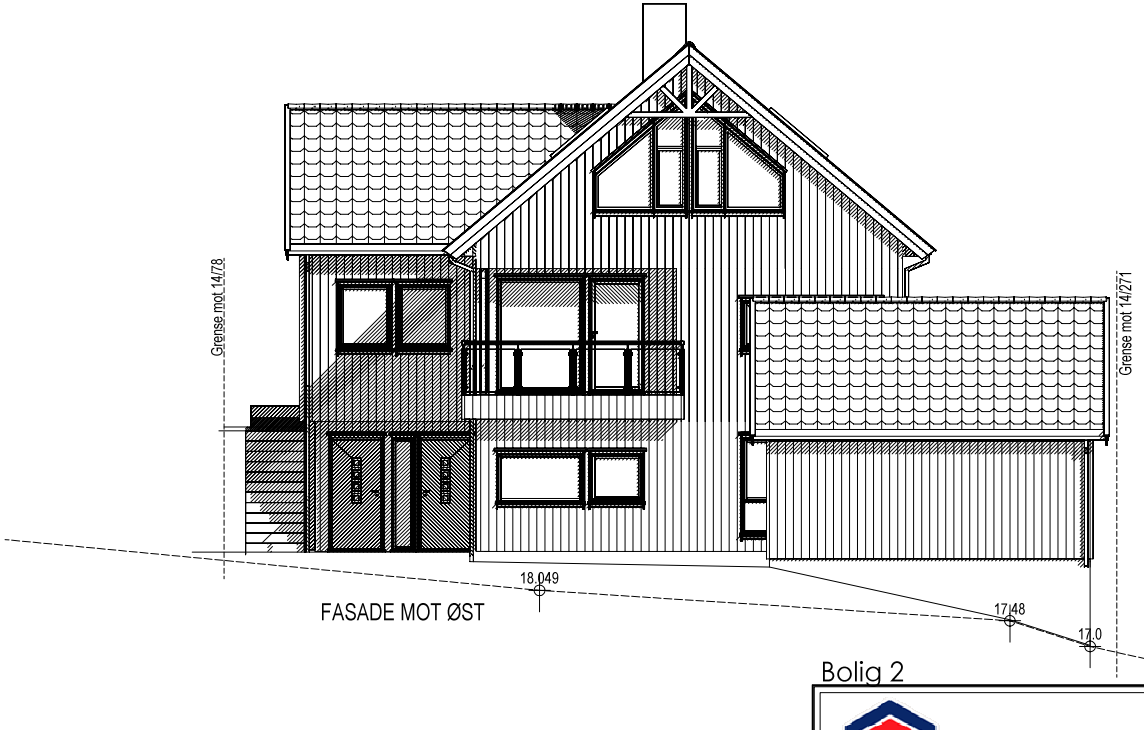
Fasader 2

Dato: 27.06.2014
Tegn: JS
Prosjekt: 29946
Tegn.nr: 504

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.




FASADE MOT SØR




FASADE MOT ØST

| | | | |
|---|---|---|---|
| F | 03.11.2016 | EBR | Rev. bod i u.etasje |
| E | 12.10.2016 | EBR | Rev. høydeplassering |
| D | 03.10.2016 | EBR | Div.rev |
| C | 02.12.2014 | EBR | Rev.takoverbygg over inng.leil og trapp i terreng |
| B | 10.11.2014 | EBR | Rev.sov/bad, vinduer, takvindu, takoverb, garasje-dør/vindu,pynt |
| A | 09.10.2014 | EBR | Opptegning |

Bolig 2

NORDBOHUS Sandnes AS

NORDBOHUS Sandnes AS
Kvålkroken 4, 4323 Sandnes
Tlf.: 51 97 80 20
www.nordbohus.no/sandnes

Tiltakshaver: Ole Petter Fiskå og Liv Anette Norland

Byggeplass: Gauselkneiken 4 a og b

Kommune: Stavanger

Gnr: 14 Bnr: 1765 Mål: 1 : 100

Dato: 27.06.2014

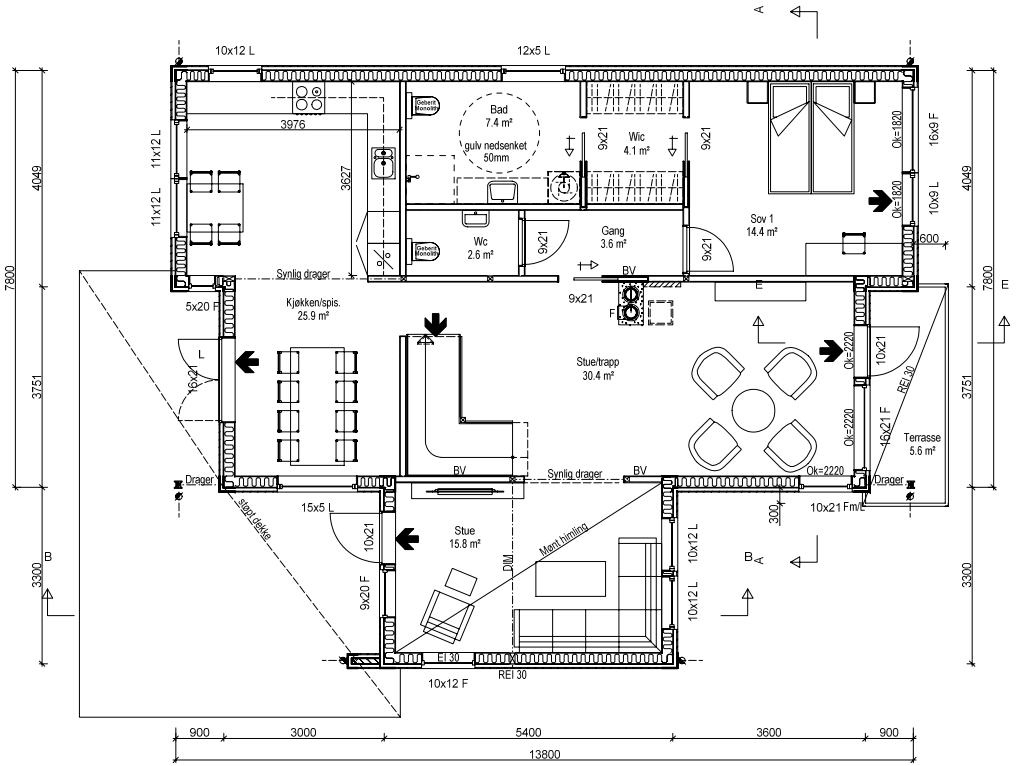
Tegn: JS

Prosjekt: 29946

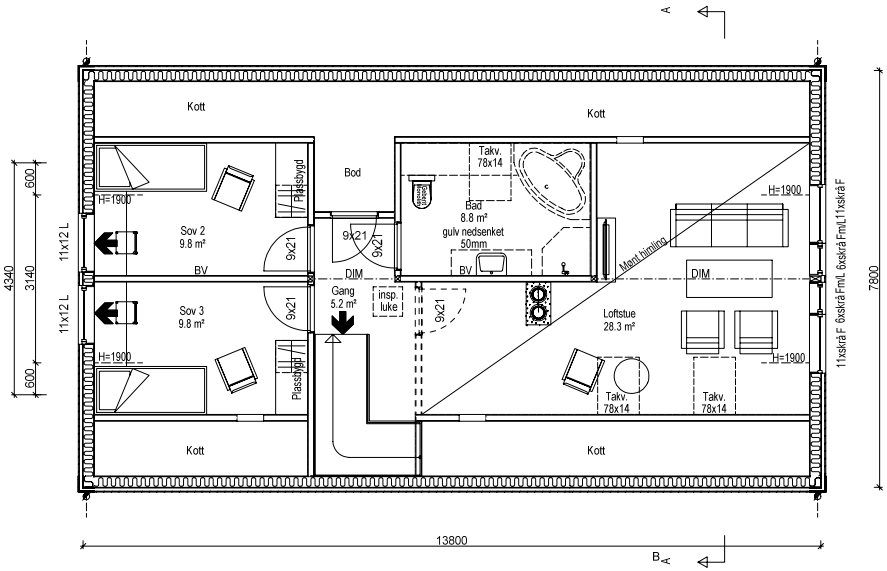
Tegn.nr: 503

Fasader 1

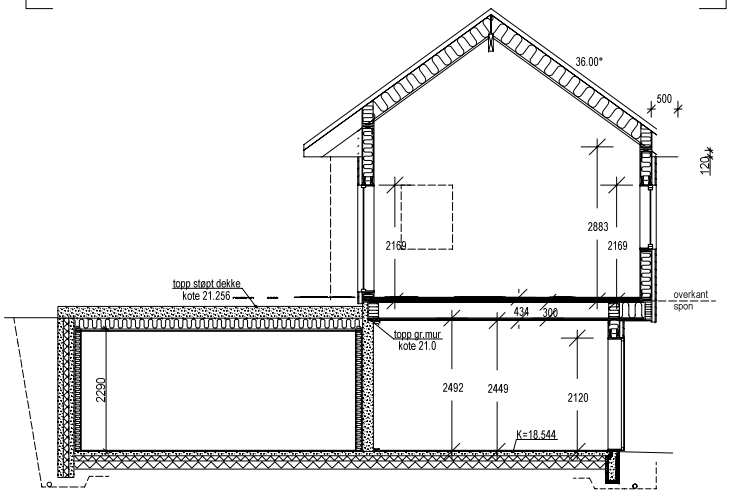
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



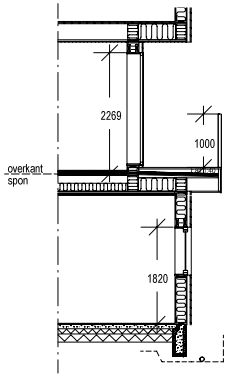

Hovedplan, 1.etg.




Loftsplan, 2.etg.




SNITT B-B




SNITT E-E
(se detalj 62.01)

| | | | |
|---|---|---|---|
| F | 03.11.2016 | EBR | Rev. bod i u.etasje |
| E | 12.10.2016 | EBR | Rev. høydeplassering |
| D | 03.10.2016 | EBR | Div.rev |
| C | 02.12.2014 | EBR | Rev.takoverbygg over inng.leil og trapp i terreng |
| B | 10.11.2014 | EBR | Rev.sov/bad, vinduer, takvindu, takoverb, garasje-dør/vindu,pynt |
| A | 09.10.2014 | EBR | Opptegning |

| Arealberegninger i hht. NS 3940 | Bruksareal BRA i m² | | | | P-ROM |
|---|---|---|---|---|---|
| | Pr etasje | Utvendig bod/garasje | Åpent overbygd areal og carport | Sum BRA | Primære rom |
| Bileilighet | 66.0 | 0.0 | 3.8 | 69.8 | 61.4 |
| U. etg. plan | 67.7 | 33.7 | 0.0 | 101.4 | 23.3 |
| 1. etg. plan | 108.4 | 0.0 | 0.0 | 108.4 | 103.9 |
| 2. etg. plan | 56.1 | 0.0 | 0.0 | 56.1 | 55.1 |
| SUM : | 232.2 | 33.7 | 0.0 | 265.9 | 182.3 |
| BYA : | 135.4 | 37.0 | 0.0 | 172.4 | |
| Grunnflate/ fotavtrykk : | 155.6 | | | | |

Bolig 2

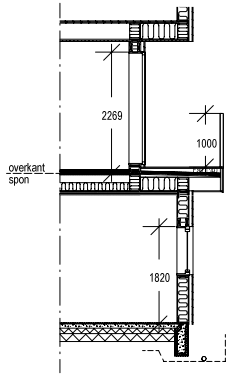
NORDBOHUS Sandnes AS
Kvålkroken 4, 4323 Sandnes
Tlf.: 51 97 80 20
www.nordbohus.no/sandnes

NORDBOHUS Sandnes AS

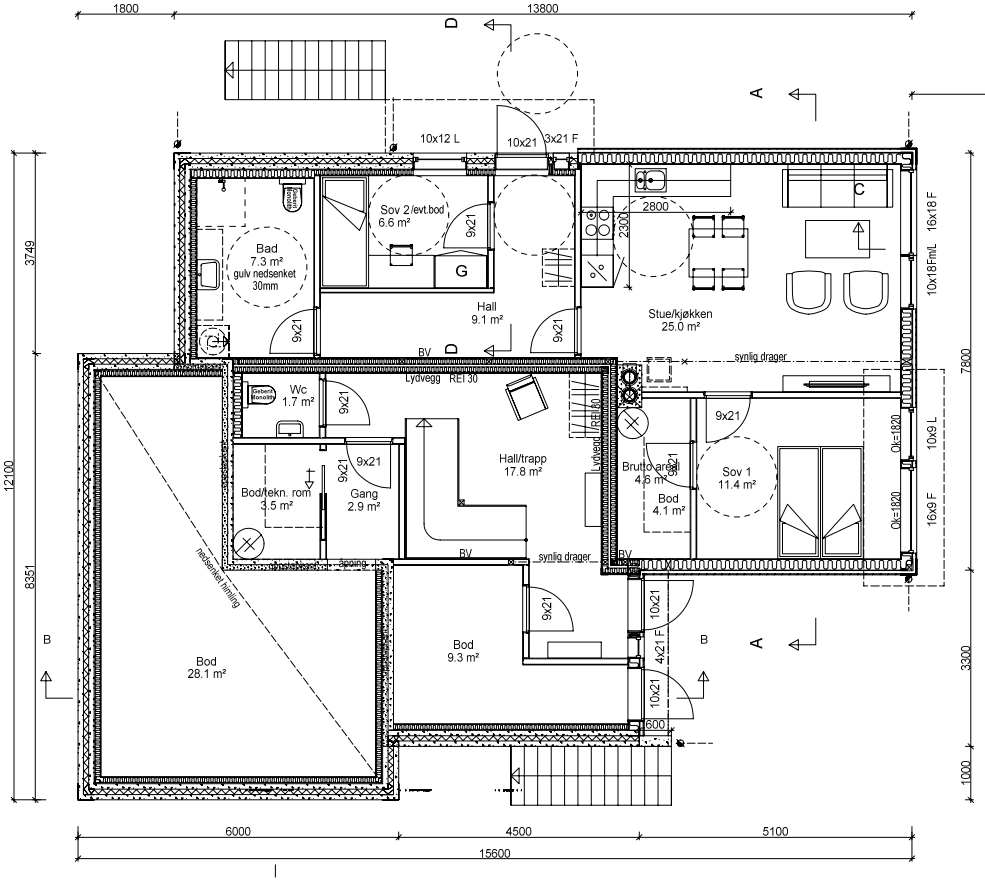
Tiltakshaver: Ole Petter Fiskå og Liv Anette Norland
Byggeplass: Gauselkneiken 4 a og b
Kommune: Stavanger
Gnr: 14 Bnr: 1765 Mål: 1 : 100
Hoved- & Loftsplan

Dato: 27.06.2014
Tegn: JS
Prosjekt: 29946
Tegn.nr: 501

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

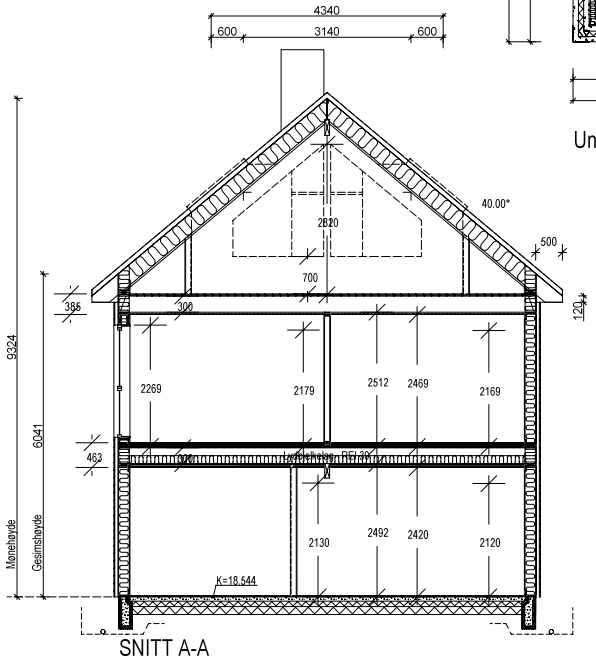



SNITT E-E
(se detalj 62.01)

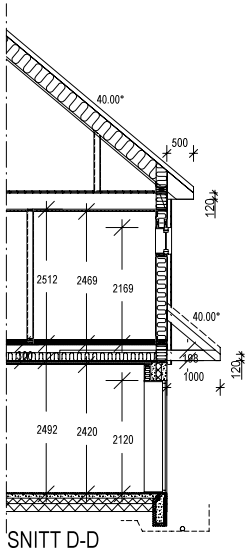



Underetasje

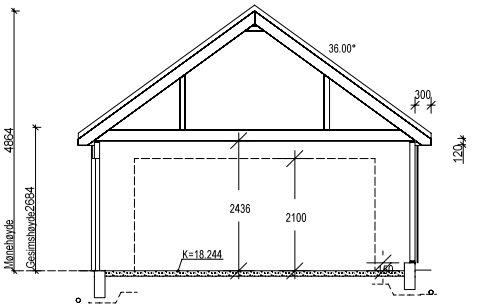



SNITT A-A




SNITT D-D




SNITT C-C

| | | | |
|---|---|---|---|
| F | 03.11.2016 | EBR | Rev. bod i u.etasje |
| E | 12.10.2016 | EBR | Rev. høydeplassering |
| D | 03.10.2016 | EBR | Div.rev |
| C | 02.12.2014 | EBR | Rev.takoverbygg over inng.leil og trapp i terreng |
| B | 10.11.2014 | EBR | Rev.sov/bad, vinduer, takvindu, takoverb, garasje-dør/vindu,pynt |
| A | 09.10.2014 | EBR | Opptegning |

Bolig 2

NORDBOHUS Sandnes AS

NORDBOHUS Sandnes AS
Kvålkroken 4, 4323 Sandnes
Tlf.: 51 97 80 20
www.nordbohus.no/sandnes

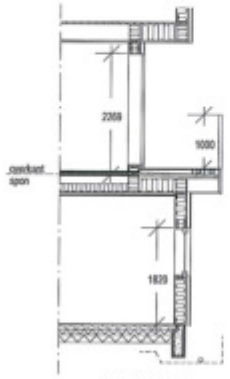
Tiltakshaver: Ole Petter Fiskå og Liv Anette Norland
Byggeplass: Gauselkneiken 4 a og b
Kommune: Stavanger
Gnr: 14 Bnr: 1765 Mål: 1 : 100

Underetasje & snitt

Dato: 27.06.2014
Tegn: JS
Prosjekt: 29946
Tegn.nr: 502

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

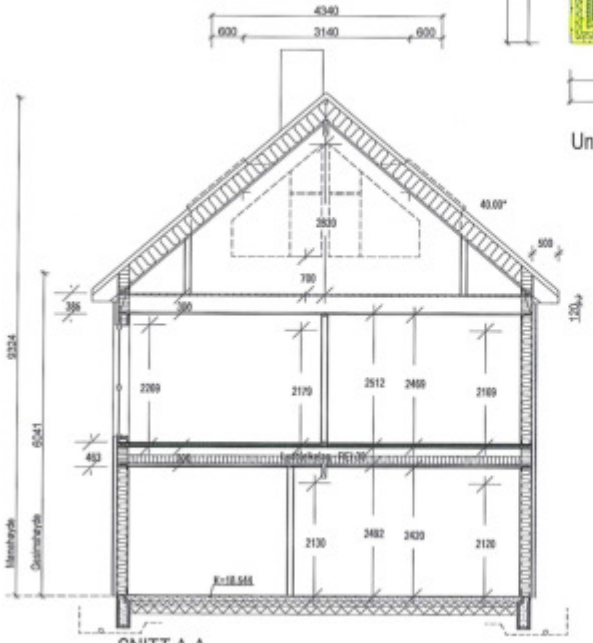
E-5




SNITT E-E
(se detalj 62.01)



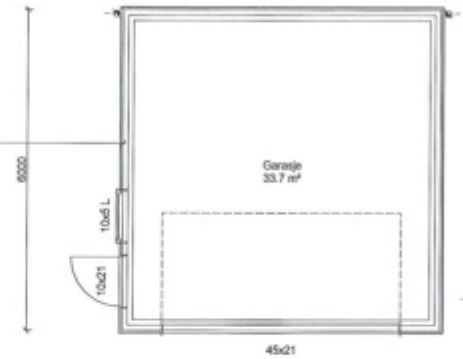

Underetasje

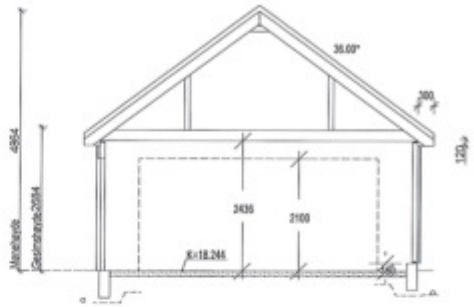



SNITT A-A




SNITT D-D




SNITT C-C

| | | | |
|---|---|---|---|
| F | 03.11.2016 | EBR | Rev. bod i u.etasje |
| E | 12.10.2016 | EBR | Rev. høydeplassering |
| D | 03.10.2016 | EBR | Div.rev |
| C | 02.12.2014 | EBR | Rev.takoverbygg over inng.leil og trapp i terreng |
| B | 10.11.2014 | EBR | Rev.sov/bad, vinduer, takvindu, takoverb, garasje-dør/vindu,pynt |
| A | 09.10.2014 | EBR | Opptegning |

Bolig 2

NORDBOHUS Sandnes AS

NORDBOHUS Sandnes AS
Kvålikroken 4, 4323 Sandnes
Tlf.: 51 97 80 20
www.nordbohus.no/sandnes

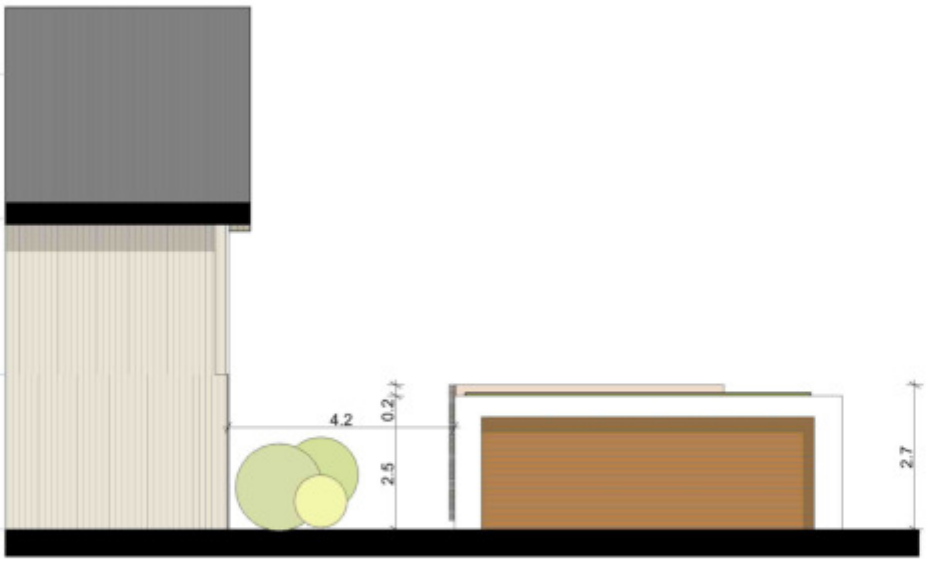
Tilbakshaver: Ole Petter Fiskå og Liv Anette Norland
Byggeplass: Gauselkneiken 4 a og b
Kommune: Stavanger
Gnr: 14 Bnr: 1765 Målt 1 : 100
Underetasje & snitt

Dato: 27.06.2014
Tegn: JS
Prosjekt: 29946
Tegn.nr: 502

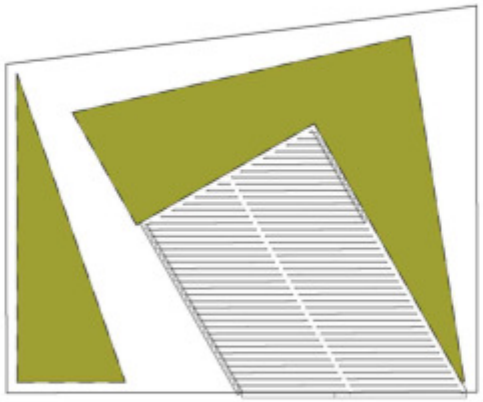
© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.




Målsatt plan

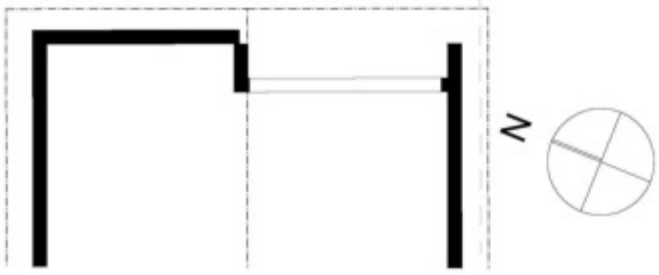



Sør fasade



▼ sør fasade

▲ øst fasade




takplan 1:100




øst fasade 1:100

GARASJE GAUSEL Gauselkneiken 4b Gnr./Bnr. 14/1765

01.05.2020 tegnet av: Ingrid Sekse

# REGULERING

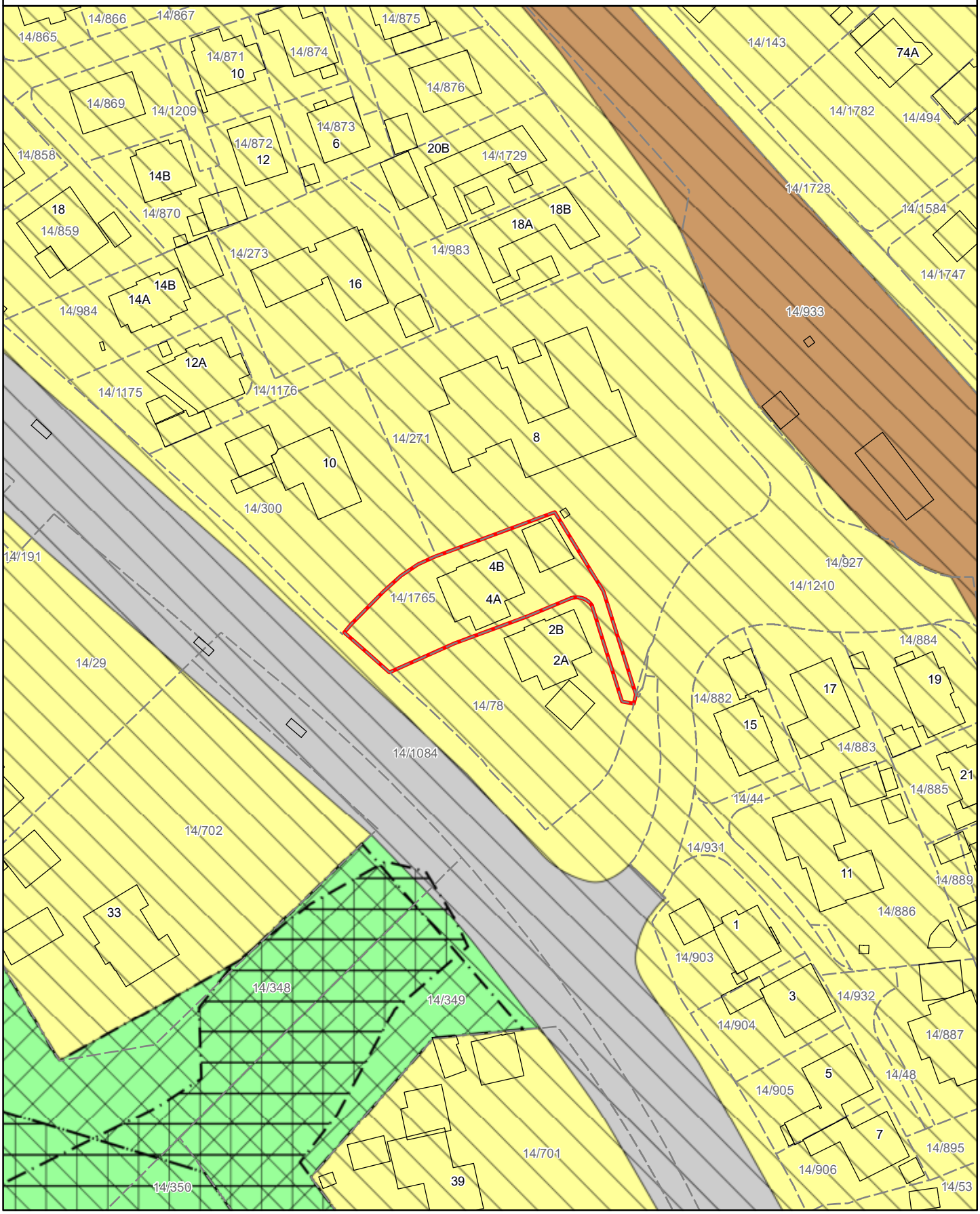
# Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 14/1765/0/0
Dato: 2025-03-28
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

**Stavanger kommune**

N

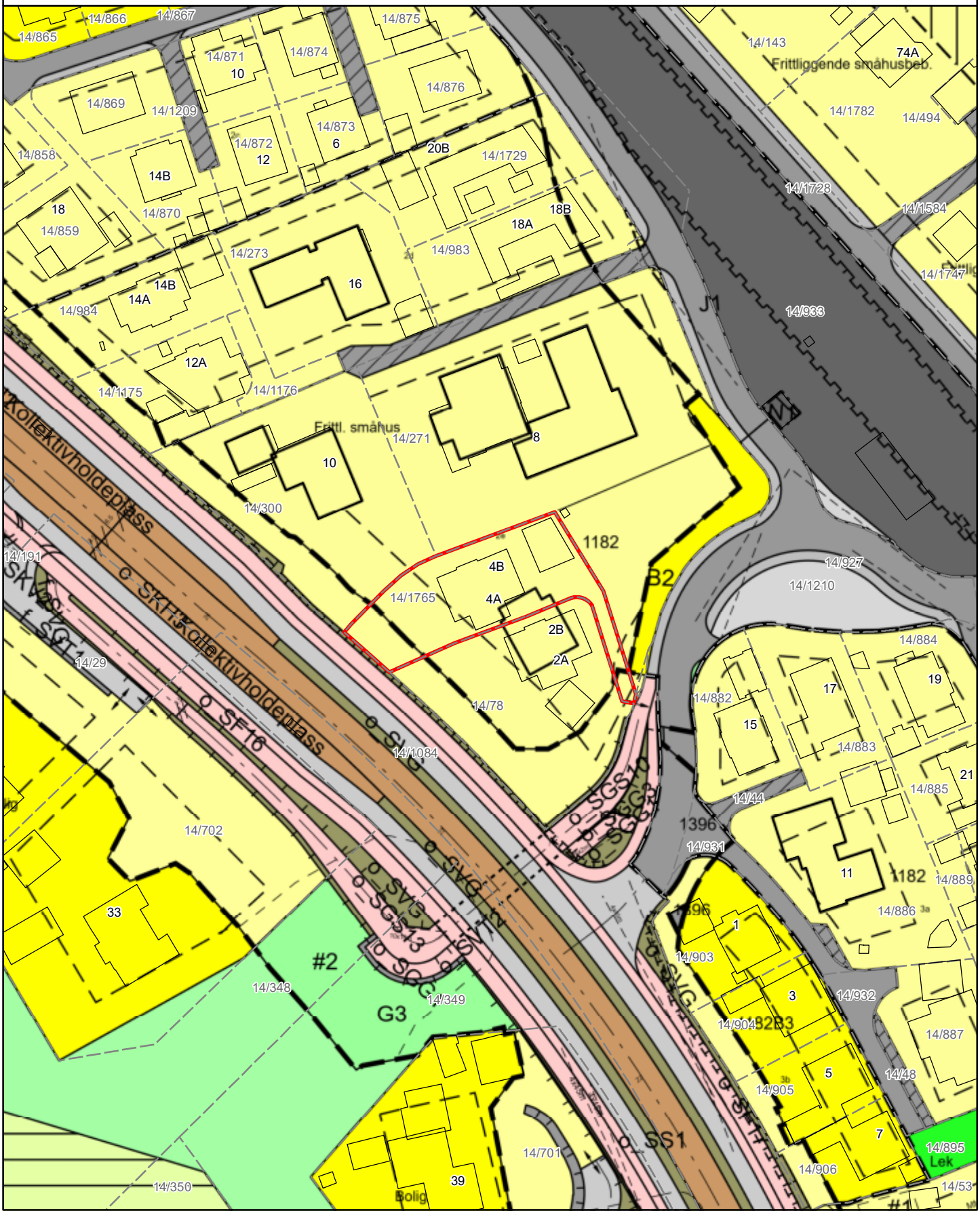


# Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 14/1765/0/0
Dato: 2025-03-28
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2344,1182
Ikrafttredelsesdato: 27.3.2017,7.12.1987

**Stavanger kommune**



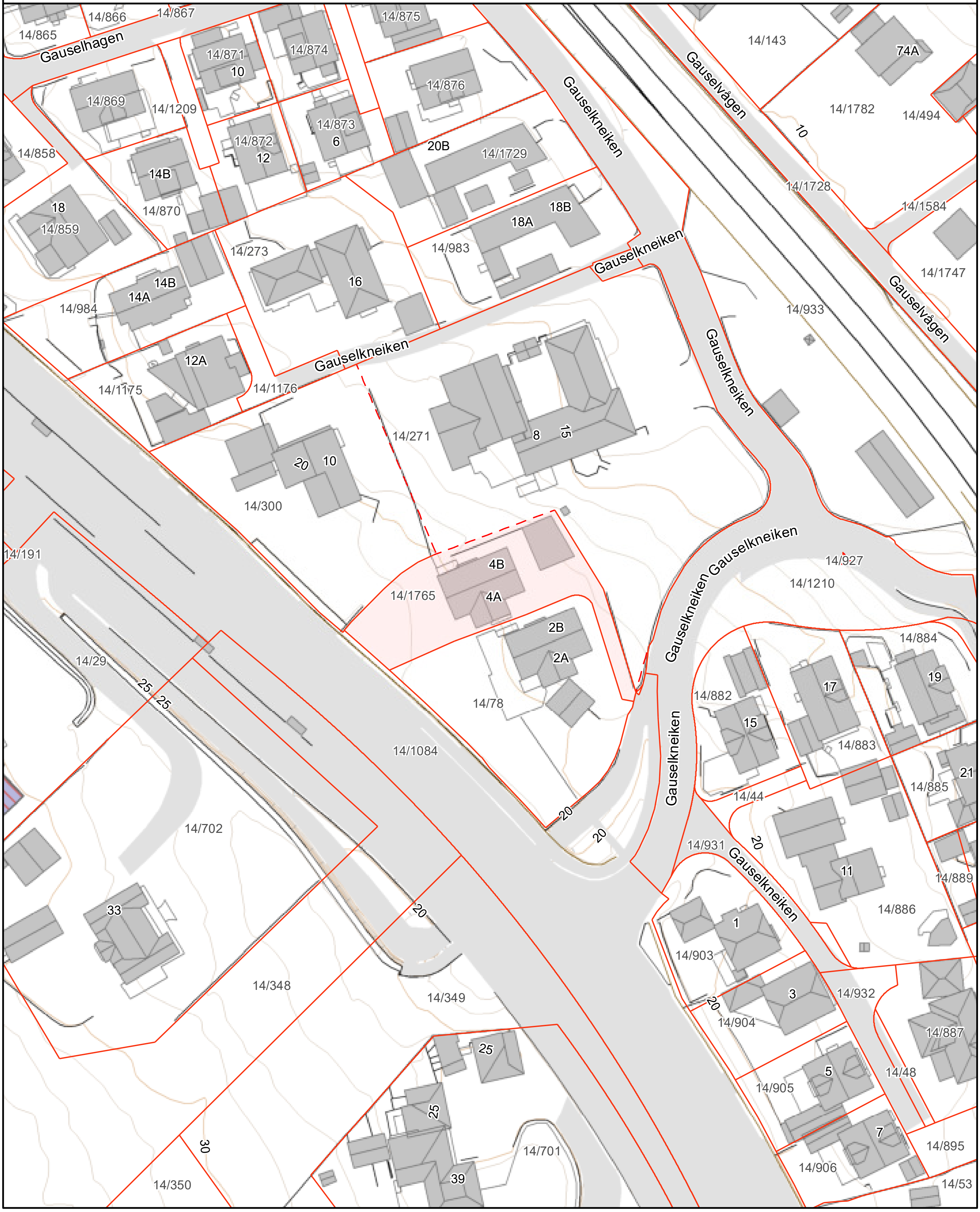
KART

# Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 14/1765/0/0
Dato: 2025-03-28
Målestokk: 1:1,000

**Stavanger kommune**

N

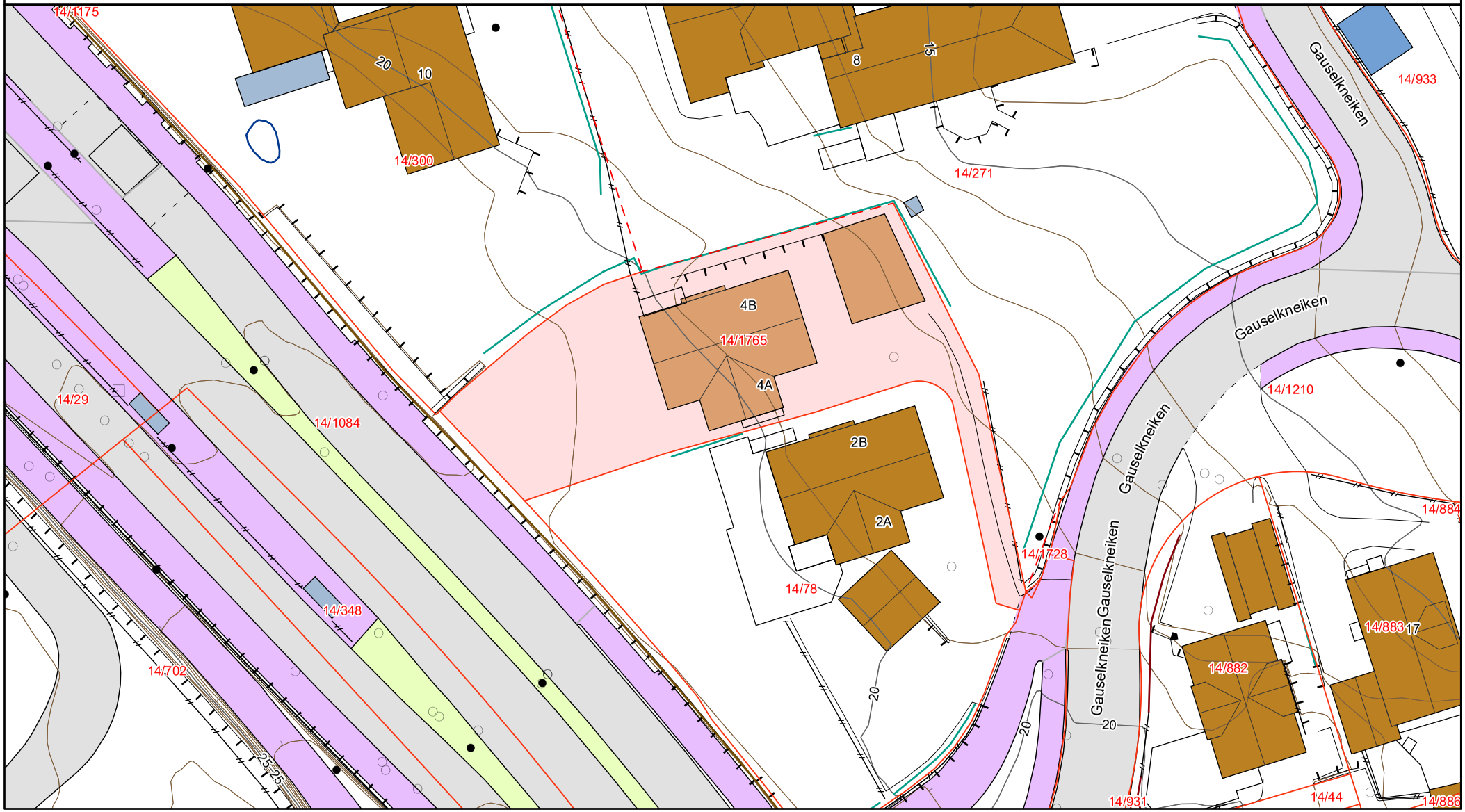


# Oversiktskart

Adresse: **Gauselkneiken 4B, 4032 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/14/1765/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 818 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 28.03.2025

N



# Matrikkelkart

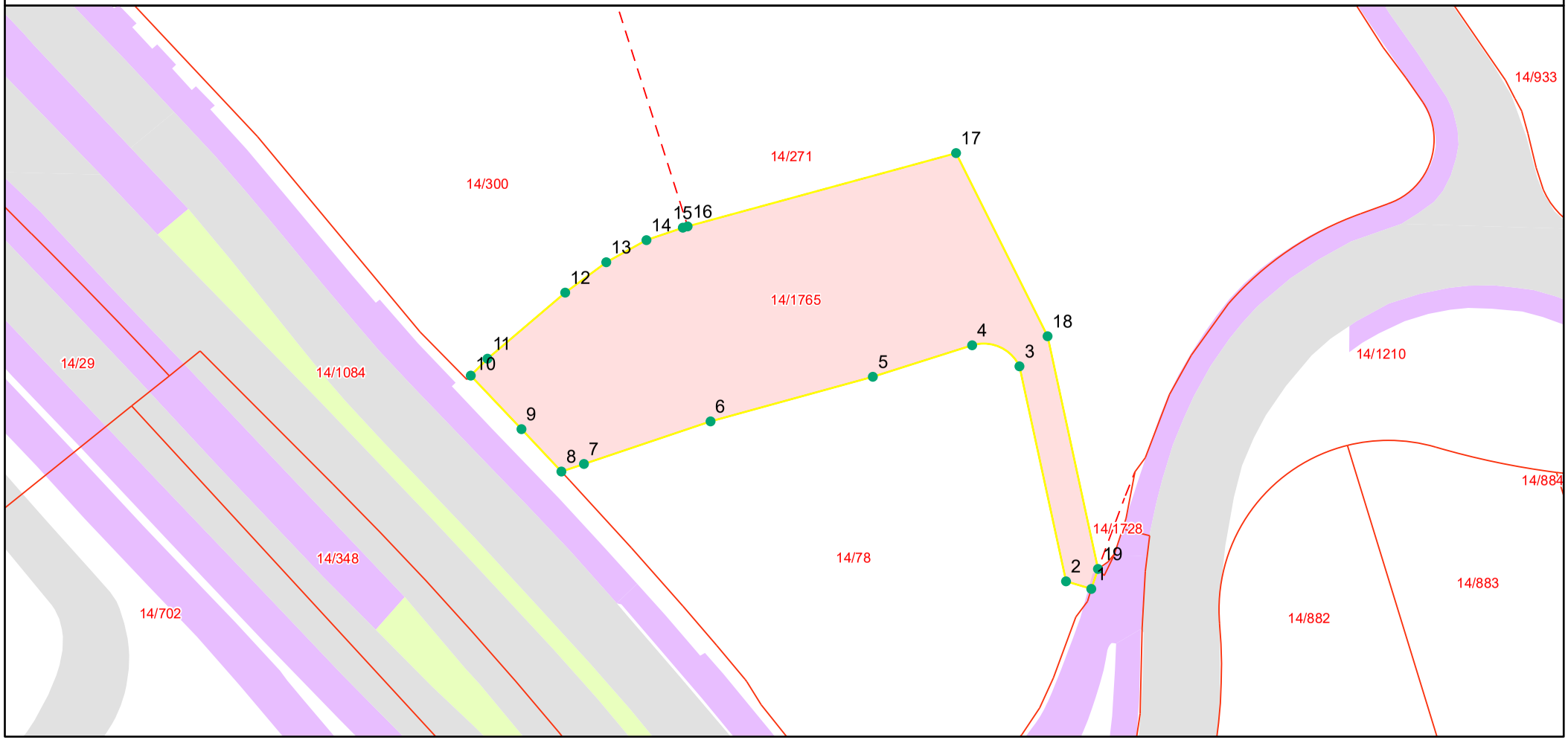
Adresse: **Gauselkneiken 4B, 4032 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/14/1765/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 818 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 28.03.2025

N

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

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



# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 818 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6566459.96 | -32511.26 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 2.34 | 0 |
| 2 | 6566460.64 | -32513.51 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 19.56 | 0 |
| 3 | 6566479.75 | -32517.64 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 5.02 | 3.511 |
| 4 | 6566481.62 | -32521.85 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 9.26 | 0 |
| 5 | 6566478.82 | -32530.67 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 14.95 | 0 |
| 6 | 6566474.85 | -32545.09 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 11.87 | 0 |
| 7 | 6566471.07 | -32556.34 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 2.11 | 0 |
| 8 | 6566470.4 | -32558.34 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 5.18 | 0 |
| 9 | 6566474.16 | -32561.89 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 6.55 | 0 |
| 10 | 6566478.92 | -32566.39 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 2.11 | 0 |
| 11 | 6566480.43 | -32564.91 | Ikke spesifisert | Steingjerde | GPS Fasemåling RTK | 10 | 9.06 | 0 |
| 12 | 6566486.3 | -32558 | Ikke spesifisert | Steingjerde | GPS Fasemåling RTK | 10 | 4.54 | 0 |
| 13 | 6566489.01 | -32554.35 | Ikke spesifisert | Steingjerde | GPS Fasemåling RTK | 10 | 4.08 | 0 |
| 14 | 6566490.97 | -32550.78 | Ikke spesifisert | Steingjerde | GPS Fasemåling RTK | 10 | 3.42 | 0 |
| 15 | 6566492.08 | -32547.55 | Annen terrengdetalj | Gjerdestolpe | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0.44 | 0 |
| 16 | 6566492.19 | -32547.13 | Ikke spesifisert | Ukjent | Teodolitt med målebånd | 96 | 24.73 | 0 |
| 17 | 6566498.71 | -32523.28 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 18.2 | 0 |
| 18 | 6566482.43 | -32515.15 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 21.17 | 0 |
| 19 | 6566461.74 | -32510.67 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 1.88 | 0 |

# 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




GI BUD MED BANKID

**På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.**

IDENTIFISER MED BANKID

**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**

REGISTRERING AV BUD

**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**

ELEKTRONISK SIGNERING

**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**

BUDRUNDEN

**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse**:
Gauselkneiken 4A
Gnr. 14 Bnr. 1765 i Stavanger kommune

**Oppdragsnummer:**
301-25-0099


**Meglerforetak:** Haferkamp & Partnere AS
**Saksbehandler:** Martin Soland Varhaug
**Telefon / Mobil:** / 41 26 29 13
**E-post:** martin.soland.varhaug@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.

# Notater

# Notater

# Notater