JELSAGATA 9

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Sameiet
Regulering og bestemmelser
Kommunale opplysninger
Tegninger
Servitutter
Seksjonering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet

Jelsagata 9, 4012 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 55, bnr. 362, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 30.06.2025 **Rapportdato:** 17.07.2025 **Oppdragsnr.:** 20484-2659 **Referansenummer:** ZP1910

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rogatakst AS

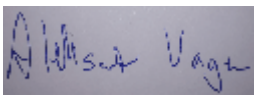
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Endeleilighet i 1. etasje, oppført i 1902 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av tegl og lødd stein.
Teglkonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er pusset.
Etasjeskiller i tre
Takformen er halvvalm, og av trekonstruksjon.
Enheten disponerer også en bod i lukket anlegg/kjelleren.

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med inngangsparti, gangsti, uteområder og gressplen.

Det er parkering i soneparkering i gaten.

Boligen er oppvarmet via strøm og peis.

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

Leilighet - Byggeår: 1902

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra rundt 1980, basert på utseendet.
Lekter, strø og undertak er også fra samme årstall.

Boligen har takrenner, beslag og nedløp i aluminium, fra 2024.

Yttervegger er oppført med teglsteinkonstruksjon. Fasader er utvendig pusset og malt.
Det er opplyst at fasaden er renovert i 2024, av MBR Mur og Betong.

Boligens takform er halvvalm.
Taket er bygget opp av åser fra byggeår.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2007.

Boligen har ytterdører av tre.
Hoveddøren er en B30-dør (branndør)
Terrassedøren har 2-lags glass, og har montert utvendig aluminiumsbeslag for økt levetid.
Dørene er fra 2004 og 2007.

Det er en terrasse av tre, utenfor stuen, på 13m2.
Terrassen er bygget som egeninnsats av forrige eier.
Det er terrassebord som gulv, samt et rekkverk av tre. Høyden på rekkverket er på 98 cm.

Det er en utvendig betongtrapp opp til hoveddøren.
Trappen opp til hoveddøren har smijernsrekkverk.
Det er en tretrapp fra terrassen og ned til plattingen.
Trappen har åpne trinn.
Det er en betongtrapp ned til kjelleren.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har relativt like overflater:
Det er flis på gangen. Resterende rom har parkett. På veggene og i taket er det malt gips. Det er listefri utførelse mellom vegg/tak, samt inn i dører/vinduer. Det er også noe synlig tegl i 1. etasje.
Takhøyden er på 2,57 meter.

Boligen er oppført med etasjeskille i trebjelkelag.
Kjelleren har støpt plate på grunnen.

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår.
Det er montert en peis i stuen i 1. etasje.
Utvendig, over pipen, over tak, er det etablert et beslag.

Hele kjelleren er delvis under terreng.
Det er flis og laminat på gulvet. På veggene og i taket er det malt gips.
Etasjen er ventilert via veggventil.

Boligen har innvendig spindeltrapp mellom etasjene.
Trappen er laget av stål og har eiketrinn.
Det er stålspiler i rekkverk.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
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 dusjkabinett.
Badet har en elektrisk vifte i veggen, med avtrekk ut av boligen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2007, og er fra IKEA.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat. Eier opplyser at både benkeplate og fronter er nye i 2019.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Kjøkkenet har en ventilator over koketoppen.
Ventilatoren har kullfilter, og omluften blåses ut på kjøkkenet igjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra 2007-2008.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på boden i kjelleren.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2007-2008.

Boligen har ventilering via åpning av vinduer, samt veggventiler.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2007, og er plassert på boden i kjelleren. Her er den plassert i et kar, med sluk.

Boligen har elektrisk anlegg fra 2007-2009.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje.
Det foreligger bilder av varmekabler i kjeller, samt samsvarserklæring for feilsøking av varmekabler, men ellers ingen

Beskrivelse av eiendommen

dokumentasjon.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har skiftet drenering i 2019.
Dreneringen er i seg selv ikke synlig for kontroll. Tilstandsgrad er av den grunn satt ut fra alder, forventbar levetid og observasjoner gjort i kjeller.
Boligen har pumpe på overvann/drenering.

Boligen har en grunnmur av tegl og lødd stein fra byggeår.
Grunnmuren er pusset, både innvendig og utvendig.

Det er flatt terreng rundt boligen, noe fall langs og fall vekk fra boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

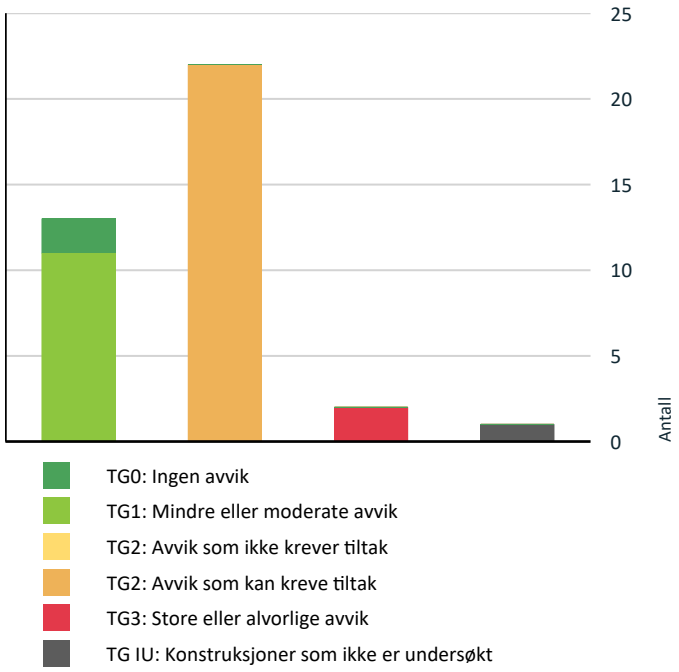
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Sammendrag av boligens tilstand

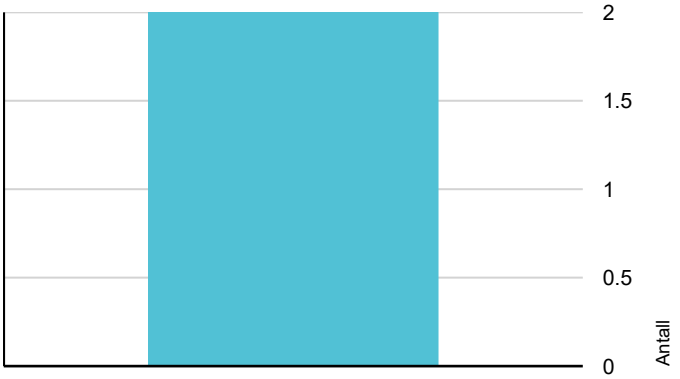
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - 2	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Snøfangere	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1902

Standard
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra rundt 1980, basert på utseendet.
Lekter, strø og undertak er også fra samme årstall.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Når betongtaksteinen eldes, nedbrytes og svekkes betongsteinen over tid. Frost- og tineprosesser kan føre til dannelse av sprekker i taksteinen som kan føre til
frostsprengning på vinterstid. Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekkingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekkingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter behov.
På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekkingen og undertak nærmer seg.

TG 2 Snøfangere

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 1 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, beslag og nedløp i aluminium, fra 2024.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med teglsteinkonstruksjon. Fasader er utvendig pusset og malt.
Det er opplyst at fasaden er renovert i 2024, av MBR Mur og Betong.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takform er halvvalm.
Taket er bygget opp av åser fra byggeår.
Konstruksjonen er ikke undersøkt da denne tilhører en annen enhet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Yttertaket har nedbøying.

Det er sig i takkonstruksjonen, sett fra bakkenivå. Dette er normalt gitt boligens alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Taket kan rettes av i forbindelse med bytting av taktekking.

TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2007.

TG 1 Dører

Boligen har ytterdører av tre.

Hoveddøren er en B30-dør (branndør)
Terrassedøren har 2-lags glass, og har montert utvendig aluminiumsbeslag for økt levetid.
Dørene er fra 2004 og 2007.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en terrasse av tre, utenfor stuen, på 13m2.
Terrassen er bygget som egeninnsats av forrige eier.
Det er terrassebord som gulv, samt et rekkverk av tre. Høyden på rekkverket er på 98 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Rekkverket er noe løst, og bevegelig.
Rekkverket er for lavt iht. dagens krav til rekkverkshøyder, som er på 1 meter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Tiltak:

Rekkverket kan utbedres lokalt, slik at dette ikke vingler/er bevegelig.

TG 2 Utvendige trapper

Det er en utvendig betongtrapp opp til hoveddøren.
Trappen opp til hoveddøren har smijernsrekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpningene i rekkverket er på 48 cm mot dagens maks på 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Tilstandsrapport





TG 3 Utvendige trapper - 2

Det er en tretrapp fra terrassen og ned til plattingen.
Trappen har åpne trinn.

Det er en betongtrapp ned til kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det er avvik:

Tretrapp:
Det mangler håndløper i trappen.
Mellomrommet mellom trinnene er på 17 cm, mot dagens maks på 10 cm.
Trappen er for bratt iht. dagens krav til vinkel.

Betongtrapp:
Det er ikke rekkverk i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

For å lukke avvikene bør trappen bygges om, slik at den tilfredsstiller dagens krav til trapp.
Estimatet baserer seg på etablering av rekkverk i trappene.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - 2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe bom i flis på gangen i 1. etasje og i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bom i flis kan utbedres lokalt ved behov/ønske.

TG 1 Overflater

Boligen har relativt like overflater:
Det er flis på gangen. Resterende rom har parkett. På veggene og i taket er det malt gips. Det er listefri utførelse mellom vegg/tak, samt inn i dører/vinduer. Det er også noe synlig tegl i 1. etasje.
Takhøyden er på 2,57 meter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen er oppført med etasjeskille i trebjelkelag.
Kjelleren har støpt plate på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 2,5 cm. Det er målt på stuen og på soverommet.
Kjeller: 1 cm. Det er målt på gangen og soverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eier har fremvist en radonmåling fra 2009, som viser nivåer under farenivåer.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales alltid å gjennomføre en radonmåling, slik at man har kontroll på nivåene av radon i boligen.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår.
Det er montert en peis i stuen i 1. etasje.
Utvendig, over pipen, over tak, er det etablert et beslag.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak.

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hele kjelleren er delvis under terreng.
Det er flis og laminat på gulvet. På veggene og i taket er det malt gips.
Etasjen er ventilert via veggventil.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er tatt hull fra hjørnet på soverommet og ut mot terreng.
Her er det registrert 18,5-19,5 vekt% i treverket, noe som er høyere verdier enn forventet. Tørre nivåer er 6-14 vekt%, mens fuktige nivåer er 14-20 vekt%. Veldig fuktige nivåer er 20-28 vekt%.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

De økte fuktnivåene kan ha flere årsaker - det kan være høy luftfuktighet, feil oppbygging av veggen (at denne ligger inn mot gulv/vegg uten tettesjikt mot betongen), manglende fuktsikring av grunnen og lignende.
Riving og oppbygging av vegger under terreng kan ikke utelukkes.
Fuktnivåene bør sjekkes jevnlig. Ved negativ utvikling bør det gjennomføres tiltak.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendig spindeltrapp mellom etasjene.
Trappen er laget av stål og har eiketrinn.
Det er stålspiler i rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpningene i rekkverket og mellom trinnene er på over 2 cm og over 10 cm, mot dagens krav. Åpningene er målt til 16 cm i trinn og 11-13 cm i rekkverket.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Andre innvendige forhold -

.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Badet er sannsynligvis fra 2007-2008, da leiligheten ble renovert.

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er eldre skruehull i veggene i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skruehullene bør sjekkes jevnlig for fugemasse, at denne er intakt, da hullene er brudd på membranen. Dersom det mangler fugemasse i hullene, kan det oppstå følgeskader.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt varmekabler. Det er ikke varmekabler i gulvet under vinduet.
Dørterskelen er uten membranoppbrett.
Fallet under kabinettet er ikke målt grunnet manglende tilgang.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er en dupp i gulvet fra baderomsmøbelet og bort til døren. Det er ujevnt fall på gulvet.
Det er bom i flere flis.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.
Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har 2 sluk i gulvet:
1 under dusjkabinett og 1 ved innredningen under vinduet
Det er synlig membran under klemring i sluk.
Sluket under kabinettet er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

Det er vanskelig tilkomst til sluket under kabinettet.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres
regelmessig inspeksjon av membranen.

Det anbefales at røropplegget under kabinettet endres, slik at det er fleksible rør her, som gjør at man kan flytte på kabinettet uten å risikere å knekke røropplegget.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har en elektrisk vifte i veggen, med avtrekk ut av boligen.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen.

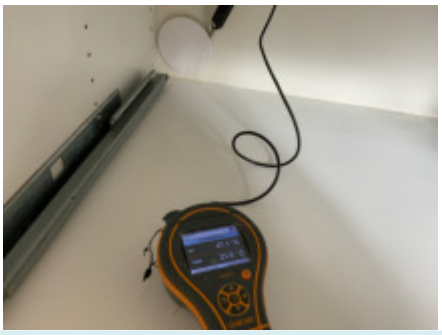
1.ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra kjøkkenet og inn mot dusjsonen.
Det er ikke tilgjengelig treverk å måle i, det er derfor også sjekket for luftfuktighet i veggen - uten å registrere avvik.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2007, og er fra IKEA.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat. Eier opplyser at både benkeplate og fronter er nye i 2019.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har en ventilator over koketoppen.
Ventilatoren har kullfilter, og omluften blåses ut på kjøkkenet igjen.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra 2007-2008.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på boden i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene bør merkes, slik at man vet hvilken rørledning som går hvor i boligen, slik at man lett kan identifisere hvor lekkasjen er i røropplegget.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2007-2008.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventilering via åpning av vinduer, samt veggventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2007, og er plassert på boden i kjelleren. Her er den plassert i et kar, med sluk.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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 2007-2009.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje.
Det foreligger bilder av varmekabler i kjeller, samt samsvarserklæring for feilsøking av varmekabler, men ellers ingen dokumentasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008 Antatt 2008

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Forrige eier har opplyst at lampe på kjøkken og stikkontakt i hjørnet lengst vekk fra komfyr er byttet på egeninnsats. Se eget punkt i rapporten om dette.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

Forreligger samsvarserklæring i sikringsskap fra 2008

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?
    Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
    Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
    Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
    Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende dokumentasjon/samsvarserklæring og at anlegget er 18 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



TG 3 Elektrisk anlegg - 2

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.

Dette punktet gjelder del av elektrisk anlegg som er utført av forrige eier:

Tilstandsrapport

"Forrige eier har opplyst at lampe på kjøkken og stikkontakt i hjørnet lengst vekk fra komfyr er byttet på egeninnsats."

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

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det anbefales at det elektriske som er utført av forrige eier som egeninnsats, utbedres av elektriker. Estimatet baserer seg på dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En 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 røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

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?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har skiftet drenering i 2019.
Dreneringen er i seg selv ikke synlig for kontroll. Tilstandsgrad er av den grunn satt ut fra alder, forventbar levetid og observasjoner gjort i kjeller.
Boligen har pumpe på overvann/drenering.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler klemlist på grunnmursplasten.
Deler av platon går ned under belegningsstein.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må monteres klemlist på grunnmursplasten slik at det ikke kommer inn vann mellom grunnmur og grunnmursplast. Dette kan igjen føre til økte fuktnivåer i underetasjen.
Ved utbedring av dette må grunnmursplasten med klemlist avsluttes over bakkenivå.

Tilstandsrapport





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har en grunnmur av tegl og lødd stein fra byggeår.
Grunnmuren er pusset, både innvendig og utvendig.

TG 2 Terrengforhold

Det er flatt terreng rundt boligen, noe fall langs og fall vekk fra boligen.

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.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ukjent type vann- og avløpsledninger.
Disse er av ukjent alder, og er derfor ikke vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

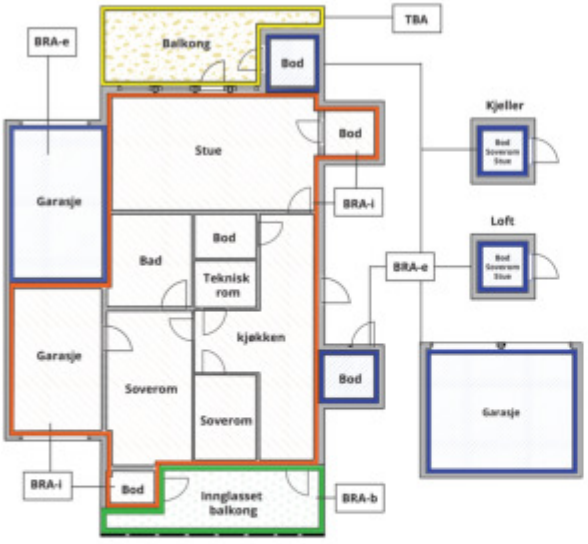
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	68			68	
Kjeller	22	6		28	
SUM	**90**	**6**			
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Entré/gang, Bad, Stue/kjøkken, Soverom		
Kjeller	Soverom, Trapperom, Bod	Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke tilstrekkelig med rømning fra kjelleren. Rømningsvinduet er et topphengslet vindu, og lite egnet for rømning.

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)**
Leilighet	87	3

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2025	Aleksander Vågen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	55	362		1	376 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Jelsagata 9

Hjemmelshaver
Åmund Skjørshammer Hognestad

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 982, og er regulert til boliger.
Boligen ligger under Stavanger kommune sin "Trehusbyen", og de regler dette omfatter.

Om tomten

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med inngangsparti, gangsti, uteområder og gressplen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en sameiebrøk på 100/540, fra 2008. Ellers 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	29.06.2025		Fremvist		Nei

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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/ZP1910

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.
301250120

Selger 1 navn
Åmund Hognestad

Gateadresse
Jelsagata 9

Poststed	Postnr
Stavanger	4012

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 26156002

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: 301250120

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Opplyst fra forrige eier at vask på bad ble byttet på egeninnsats.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Opplyst fra forrige eier at det ble lagt ny drenering rundt bebodd del ifm. en forsikringssak i 2019. Observert noen mulige fuktmerker i maling v/kjellervindu. Ukjent alder, ikke merket fukt. Mulig fuktmerke v/friskluftsventil kjeller. Ukjent hvor gammelt, ikke sett vann der i min tid.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vanninntrenging over vindu/balkongdør mot hage oppdaget høst 2023 (og hos nabo rett over). Fasade ble pusset opp og skader reparert i løpet av vår/sommer 2024, det ble også i sammenheng med det utført reparasjoner av utettheter på tak. Det har ikke vært vanninntrenging siden reparasjonene ble utført. Gipsplater rundt balkongdør er byttet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fikk pålegg om å sette opp brannvegg mellom ovn og vegg etter branntilsyn februar 2024. Dette ble utført og avvik lukket.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gammelt bygg, men ikke merket sjenerende skjevheter.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gipsplater skadet ifm. vanninntrenging over balkongdør, men ble byttet etter oppussing av og reparasjon av fasade ble utført.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sett et enkelt sølvkre i kjeller ved et par anledninger, ikke sett siste året.

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

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

Beskrivelse: Opplyst fra forrige eier: Speil og stikkontakt installert på bad av Elverket AS. Lampe på kjøkkenet og stikkontakt i hjørnet lengst vekk frakomfyren er installert på egeninnsats.

Arbeid utført av: Elverket 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

Document reference: 301250120

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Fasade pusset opp av MBR Mur og Betong vår/sommer 2024. Reparert skader i fasade, byttet ventiler og malt. Pusset opp trapp ved inngangsparti. Nye takrenner og nedløp, samt reparasjoner på tak utført av Stavanger Blikk. Utført i sammenheng med oppussing av fasade. Platting/balkong utført på egeninnsats av tidligere eier.
Arbeid utført av	MBR Mur og betong (fasade), Stavanger Blikk AS (takrenner, tak)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent soverom i kjeller.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bolig kjøpt med godkjent soverom i kjeller. Tegnet som soverom på plantegninger. Rommet som brukes som vaskerom er tegnet som bod.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Finner en rapport om måling fra 2009 i byggesaksarkiv ifm. bruksendring til soverom.

21.1 Radonmåling

År	2009
Verdi	70 Bq/m³ (årsmiddelverdi)

Filer

radonmåling.pdf

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 301250120

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det planlegges reseksjonering for å justere sameiebrøkene. Ny sameierbrøk vil være 20%. Nye brøker brukes allerede ved fordeling av evt. kostnader. Det har blitt diskutert i sameiet å øke felleskostnader noe, men ikke vedtatt.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Kjenner til at det oppstod lekkasje på rør fra varmtvannsbereder førte til mugg i kjeller bod tilhørende annen enhet. Opplyst av forrige eier at dette ble utbedret på egeninnsats og dugnad. Vanninntrenging over balkongdør mot hage hos nabo i annen etasje høst 2023. Tørt etter reparasjoner av fasade og tak utført vår/sommer 2024.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250120

Tilleggskommentar

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: 301250120

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åmund Hognestad	07403cd5fbb3b01c0cf46 6afb49eb198b6c88de2	29.06.2025 21:35:39 UTC	Signer authenticated by One time code

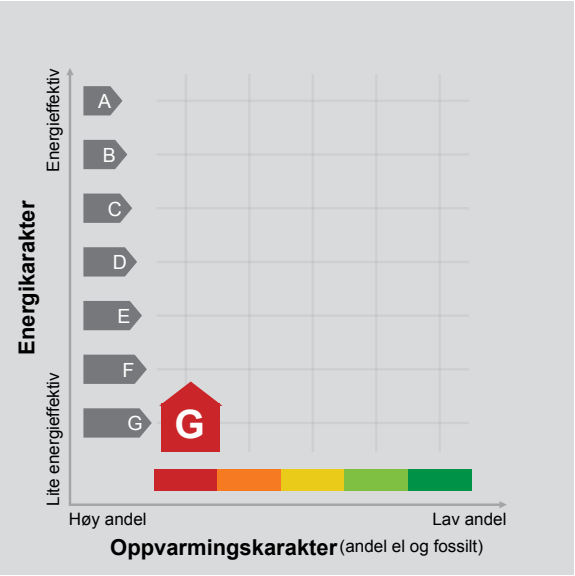
Document reference: 301250120

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Jelsagata 9
Postnummer	4012
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	362
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4512057
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-144134
Dato	06.07.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

SAMEIET

VEDTEKTER FOR SAMEIET JELSAGATA 9

Gnr. 55, BruksNr. 362
Vedtatt ved dato i signaturfelt.

Det vises til LOV 1997-05-23: Lov om eierseksjoner for generelle lover og regler for boligsameier. I tillegg til disse bestemmelsene gjelder også følgende:

§1 – Sameiets navn

Sameiets navn er «Sameiet Jelsagata 9»

§2 – Fysisk råderett / bruksenheter

Til hver seksjon hører eksklusiv enerett til bruk av en bruksenhet.

Seksjonene 1, 2 og 3 består av en leilighet til boligformål og tilknyttet balkong/terrasse, med tilleggsareal i kjeller. Seksjon 4 består av en leilighet til boligformål med tilleggsareal i kjeller.

Bruksenheten kan bare benyttes til det tinglyste formål. Arealer i sameiet som ikke inngår i seksjoner er fellesareal. Sameier har rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanlig brukt til. Dette er nærmere beskrevet i §4 – Bruk av fellesarealer.

Benyttelse av bruksenhet og fellesareal må ikke skje på en måte som påfører de øvrige sameiere urimelig eller unødvendig ulempe eller skade, eller som er til sjenanse. Ved overtredelse sendes skriftlig advarsel, og dersom pålegget ikke etterkommes innen fristen følges prosedyrer i lov om eierseksjoner kapittel IV, §26 og §27.

§3 – Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets felles forpliktelser og ansvar hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Det er sameiets styreleder som har ansvar for å holde orden på sameiets økonomi, og sørge for at sameiets forpliktelser overholdes.

§4 – Bruk av fellesarealer

Generelt gjelder følgende regler for innendørs fellesarealer:

- Røyking forbudt
- Enhver skal holde det ryddig
- Ytterdør og kjellerdør skal holdes låst

Utendørs fellesarealer skal ifølge eierseksjonsloven være tilgjengelig for samtlige seksjoner.

Parkeringsplass sør for huset

I smuget sør for huset er det felles parkeringsplasser i lengden, som i hovedsak skal benyttes som gjesteparkering. Ved bruk skal man kjøre så langt inn som mulig for å gi plass til flest mulig biler.

Hvis man stenger inne andre biler skal man være tilgjengelig for flytting av bil med mindre annet er spesifikt avtalt. Parkering i gaten utenfor huset reguleres av Stavanger kommune.

Fellesareal ved inngangsparti
Området skal ikke benyttes til oppbevaring eller lagring, f. eks. av sykler. Det er felles søppelspann for boligen, og alle seksjoner er ansvarlig for at søppelspann settes ut ved tømming med mindre annet er spesifikt avtalt.

Fellesrom i kjeller
Bruken skal stå i sammenheng med eierbrøk, fortrinnsvis oppbevaring av sykler og andre bruksgjenstander som ønskes å være lett tilgjengelig. Kjelleren benyttes også til felles utstyr og bruksgjenstander. Det skal ikke oppbevares avfall i kjellerens fellesarealer over lengre tid.

§5 – Sikkerhet for sameierne
Hver av sameierne har panterett i hver enkelt seksjon for krav mot seksjonseieren, som følger av sameieforholdet. Pantet har sikkerhet i seksjonene uten tinglysning og er i hver seksjon begrenset oppad til et beløp lik grunnbeløpet i folketrygden.

§6 – Vedlikehold og renhold
Den enkeltes bruksenhet med eventuelle tilleggsareal skal vedlikeholdes forsvarlig av den bruksberettigete sameier.

Den enkelte sameier skal utføre renhold av den delen som naturlig tilligger bruksenheten, samt renhold av felles adkomst til boligene. Dette innebærer, men er ikke begrenset til:

- Rydding og vasking av trapp fordeles mellom seksjonene 2 og 3
- Vedlikehold av andre fellesarealer fordeles etter eierbrøk
- Opprydding og løpende vedlikehold av hagen følger eierbrøk
- Renhold av gate og adkomst deles likt mellom seksjonene

Utgifter og omkostninger ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkeltes bruksenhet, fordeles mellom seierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Innvendig
    - Yttergang
    - Elektrisk inntak og fordelingsanlegg på loft
    - Vann- og avløpsledninger
- Utvendig
    - Tak
    - Pipe
    - Fasade med unntak for vinduer
    - Drenering

Vedtar sameiermøtet å engasjere innleid hjelp til de forannevnte oppgaver, fordeles utgiftene til dette overstemmende med sameiebrøken ~~i h.h.t. §2 foran~~.

Det er tre pumpekummer tilhørende boligen:

1. Denne ligger under kjellerboden til seksjon 3 og er overflødig som følge av pumpekummer 2 og 3
2. Denne ligger under fellesareal i kjelleren (ca. midt i bygget) og tilhører driftsansvaret til seksjon 1
3. Denne ligger under platten i hagen og tilhører driftsansvaret til seksjon 1

Driftsansvaret for pumpekummer 2 og 3 ligger på seksjon 1 som følge av denne seksjonens boareal i kjelleren. Service og vedlikehold av disse pumpekummene fordeles etter sameiebrøken ettersom de gjør pumpe 1 overflødig.

Kostnader ved vedlikehold dekkes av hver seksjon iht. §7 i disse vedtekter.

Den eller de som sameierne ved flertallsvedtak i sameiermøtet gir fullmakt, skal ha adgang til de arealer som er underlagt eksklusiv bruksrett for å foreta ettersyn, installasjoner og/eller reparasjoner når det er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere. Det skal tas rimelig hensyn til den sameier som berøres av dette. Dette gjelder f. eks. elektrisk inntak og fordeling i andre etasje i seksjon 3.

Det kan vedtas husordensregler i sameiermøtet, som alle sameiere er forpliktet av. Slike vedtak krever kun vanlig flertall blant de fremmøtte sameiere, forutsatt at vedtaket ikke er i strid med bestemmelser i disse vedtekter.

§7 – Økonomi

Til dekning av sin del av løpende fellesutgifter, samt avsetning for fremtidig vedlikehold, påkostning eller andre fellestiltak betaler hver sameier et fast, månedlig beløp fastsatt av sameiermøtet. Beløpet fastsettes hvert år på sameiermøte og betales til sameiets konto som disponeres av styreleder.

Styreleders ansvar for sameiets økonomi innefatter:

- Innsamling av penger fra sameierne
- Betaling av felles utgifter
- Sammenfatte og distribuere årlig regnskap for sameiet ila januar hvert år

Ved forsikringsutbetalinger dekkes egenandel av de seksjoner som er berørt av skaden.

Ved uaktsomhet fra beboer(e) som medfører skade på sameiets fellesareal/egen bruksenhet, og som går inn under sameiets forsikring, vil seksjonseier være ansvarlig for å dekke egenandelen ved forsikringsutbetaling.

§8 – Mislighold

Dersom en sameier, til tross for skriftlig advarsel, vesentligmisligholder sine plikter, kan sameiermøtet skriftlig pålegge vedkommende å selge seksjonen. Salgsfristen skal være 6 måneder fra mottak av pålegget.

Dersom en sameiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiermøtet kreve fravikelse av seksjonen. Eierseksjonsloven §26 og §27 gjelder utfyllende for disse situasjonene.

§9 – Sameiets styreleder

Styreleder velges årlig ved sameiermøtet, sammen med en nestleder.

Styreleder er ansvarlig for sameiets økonomi (ref. §7) og kan ta begrensede økonomiske avgjørelser på vegne av sameiet.

Styreleder kan kun velges blant sameierne.

§10 – Sameiermøter

I sameiermøtet har alle seksjoner én (1) stemme ved valg av styreleder.

Sameiermøtet skal avholdes minimum årlig, styreleder er ansvarlig for at innkalling og ledelse av møtet. Ytterligere sameiermøter kan avholdes ved behov og hver enkelt sameier kan kreve et møte innen rimelig frist.

§11 – Tvister, tinglysning og lignende

For forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner. Dersom tvist mellom sameiet og en eller flere sameiere på den annen side ikke kan løses gjennom forhandlinger, skal tvisten behandles ved de ordinære domstolene. For tvister med økonomisk verdi lavere en 65% av grunnbeløpet i folketrygden, skal likevel forenklet behandling for domstolene gjelde.

Vedtekter for Sameiet Jelsagata 9 kan av styreleder tinglyses på eiendommen/de enkelte seksjoner under gnr. 55, bnr. 362 i Stavanger.

Stavanger / 01.10.2021
Sted/Dato

Seksjon 1

Seksjon 2

Seksjon 3

Seksjon 4

Referat fra sameiemøte 4. mars 2025 klokken 19.00 – 20.15

Til stede: Åmund (snr.1), Lillian og Alexander (snr.2), Geir og Cecilie (snr.3), Michelle (snr.4)

Statusoppdateringer:

- Rehabiliteringen er gjennomført, og alle er fornøyde. Punktene i oversikten i innkallingen stemmer.
- Vannlekkasje er utbedret i forbindelse med rehabiliteringen.
- Nytt system for brannvarsling ble testet høsten 2024. Fungerer som den skal.

Ting som skal gjøres/følges opp:

Alle seksjoner var enige om følgende:

Takrenner:

- Planen er å leie lift én gang i året for rens, men vurderes fortløpende. Starter i 2026 ettersom de ble byttet i 2024.

Sikkerhet:

- Seksjon 2 og 3 sjekker brannstiger.
- Sjekke avtaler og få tilsendt disse: Xylem og Hedengren. Sjekker i samme slengen hvordan det fungerer med fremtidig kontroll av brannvarslere (Michelle).

Dugnad - lørdag 26. april kl. 11:

- vaske terrasse
- rydde og luke i hage og gårdsrom
- gjødsle hagen og generelt hagearbeid
- male kjellerdør og lite gjerde/rekkverk (farge: bomullshvit) – starter med primer og skraping
- feie og luke på utsiden/fortauet
- stelle potte utenfor i løpet av våren (Cecilie)
- fikse system til hageredskaper i kjelleren, f.eks. panel på veggen
- skaffe saks til klipping/kantklipper
- tømme pipe i kjelleren

Nøkler og adgang:

- legge følgende i utvendig nøkkelboks til brann (Alexander):
    - felles kode til hoveddør
    - nøkkel til kjellerdør
    - nøkler til hver leilighet
- sikre at kodelåsen fungerer uten strøm (Åmund)

Økonomi:

- Manglende betaling i 2024 på 2317 kr fra seksjon 2 – betales inn.
- Felleskostnadene økes ikke nå, men vurderes på nytt om ett år. Hver seksjon dekker sin andel ved eventuelle uforutsette kostnader.

Annet:

- Sjekke og gjennomføre reseksjonering (Lillian).

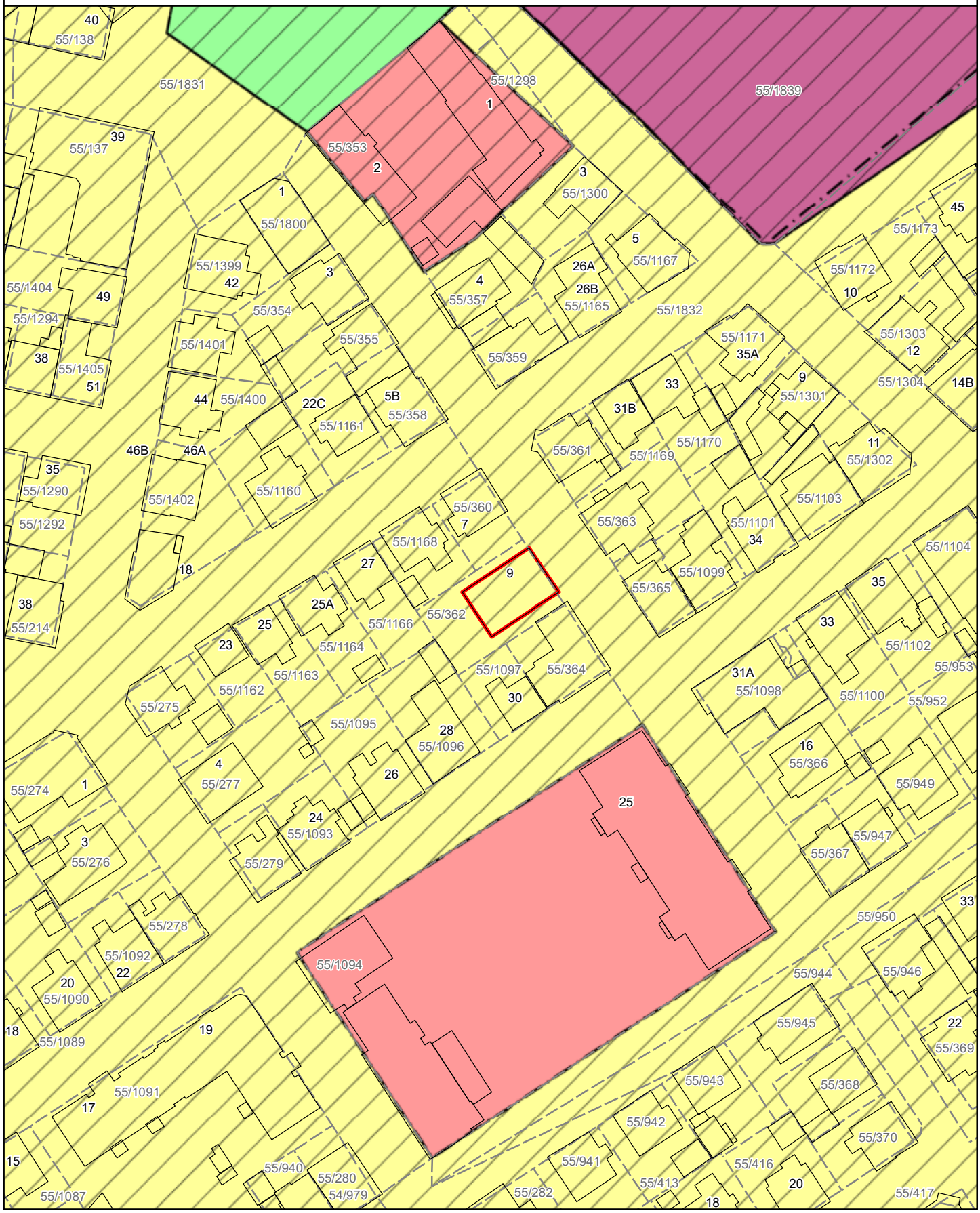
REGULERING OG BESTEMMELSER

Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/362/0/1
Dato: 2025-07-22
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

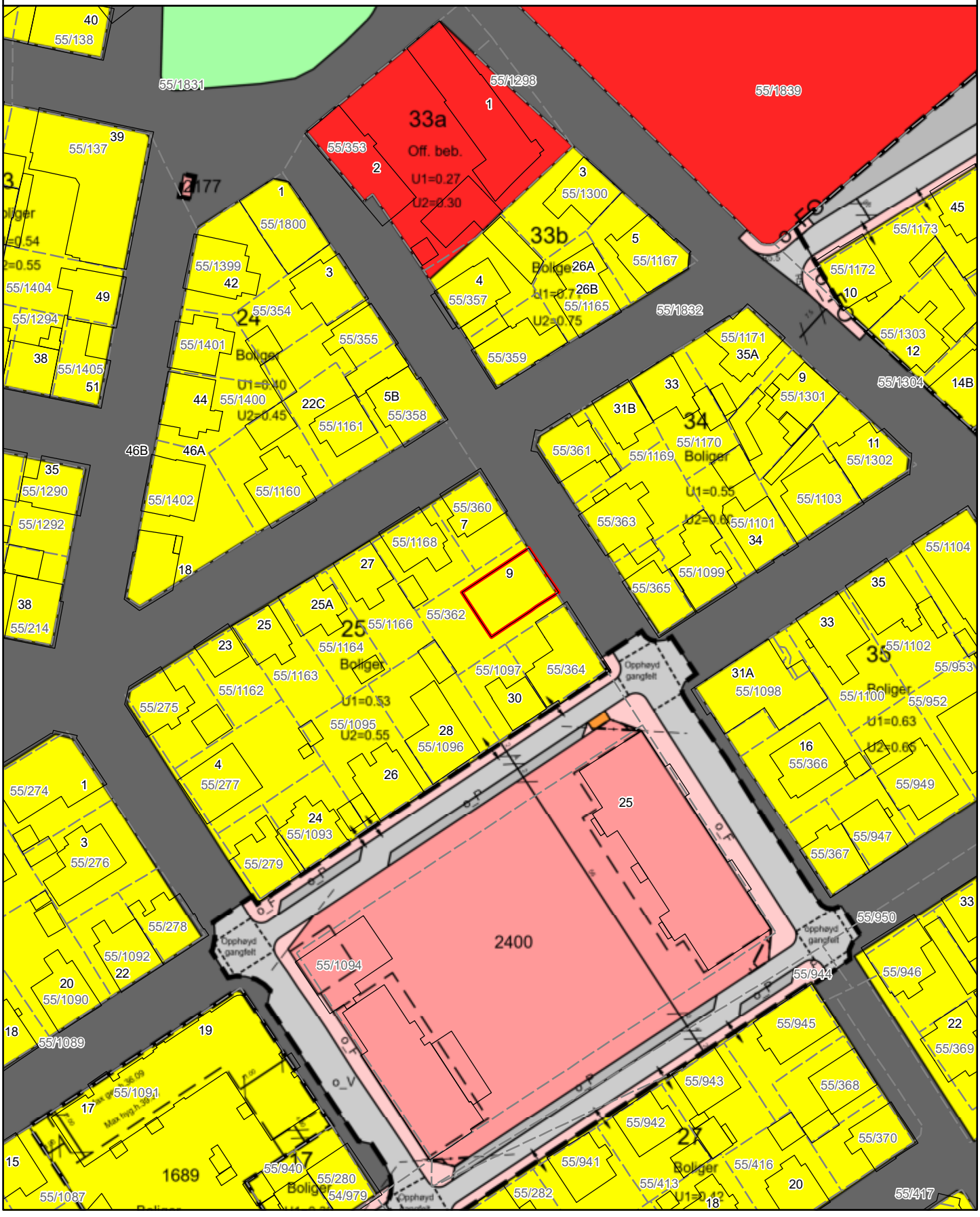


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/362/0/1
Dato: 2025-07-22
Målestokk: 1:1,000

Planident: 982
Ikrafttredelsesdato: 16.9.1982

Stavanger kommune



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 982 FOR STORHAUG - VESTRE DEL

Stadfestet av fylkesmannen 03.09.1982.

*****

§ 1. Reguleringsplanens målsetning er:

Å legge forholdene til rette for en rehabilitering og en videreutvikling av boligmiljøet på Storhaug, Vestre del, både ved en fornyelse i bygningsmassen og ved en standardheving i det ytre miljøet.

Fellesbestemmelser.

§ 2. Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Denne bebyggelsen kan fornyes eller erstattes etter retningslinjer gitt i disse bestemmelsene.

Eksisterende forsamlingslokaler skal ved eventuell brann kunne gjenoppbygges til samme formål som før.

§ 3. For det enkelte kvartal er eksisterende utnyttelsesgrad angitt som U1. (Utnyttelsesgrad = forholdet mellom samlet brutto golvareal, delt på tomteareal regnet til midtlinje av vei). Største utnyttelsesgrad er angitt som U2.

§ 4. Bestående verdifull vegetasjon skal søkes bevart.

§ 5.

a) Påbygg og nybygg skal i form og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser.
Bygninger bør ha skråtak. Hvor ikke annet er bestemt, skal byggehøyden være maks. to etasjer, men bygningsrådet kan godkjenne tre etasjer der det ikke bryter med målestokken. Ved søknad om godkjenning av ny bebyggelse eller større ombygging skal nabobygninger vises på fasadetegningene.

b) Ved utskifting av vinduer skal det legges stor vekt på utformingen, slik at de nye vinduene harmonerer med opprinnelig byggestil og proporsjonering i fasadene.

Bygningshistorisk verdifull intakte bygninger skal søkes bevart. Søknader om endring av slike bygninger skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

§ 6. Ved nybygg skal all parkering skje på egen grunn. Besøksparkering kan finne sted på gategrunn der dette er forutsatt i bruksplan for trafikkarealet.

For eksisterende boligbebyggelse som ikke kan få parkeringsdekning på egen grunn, kan det tilrettelegges parkeringsplasser på gategrunn.

Ved nybebyggelse kan bygningsrådet kreve avsatt felles parkeringsareal for flere eiendommer innen et kvartal. Jfr. bygningslovens § 69.

§ 7. Bebyggelsen skal ikke nyttes til virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan medføre ulemper for boligene i form av støy, røyk, lukt eller uforholdsmessig trafikkøkning.

Boligområde.

§ 8. Området skal nyttes til boligformål. Bruksendring fra bolig til kontor eller forretning er ikke tillatt. Bygningsrådet kan imidlertid tillate ervervs- og servicevirksomhet:

a) som ikke er til vesentlig ulempe for beboerne i strøket (jfr. bygningslovens § 78.1).

b) som i vesentlig grad anses å være et servicetilbud til det nærmeste boområdet eller utøves i tilknytning til boligfunksjonen i bygningen.

c) som i størrelsesorden tilpasser seg boligene.

Sosiale funksjoner kan tillates selv om det ikke oppfyller punkt b.

Friområde.

§ 9. I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdet når det etter rådet sin vurdering ikke er til hinder for områda som friområder.

Trafikkområde.

§ 10. Bruksplan for trafikkarealet som detaljert viser bruksformål foruten opparbeidelse med belegg, beplantning, møblering, adkomster, parkering osv. skal behandles og godkjennes av bygningsrådet etter at planen har vært framlagt til uttalelse fra berørte parter og aktuelle offentlige instanser.

Unntak.

§ 11. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor bygningslovens ramme dersom det tjener planens formål.

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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

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

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

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

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

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

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

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

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

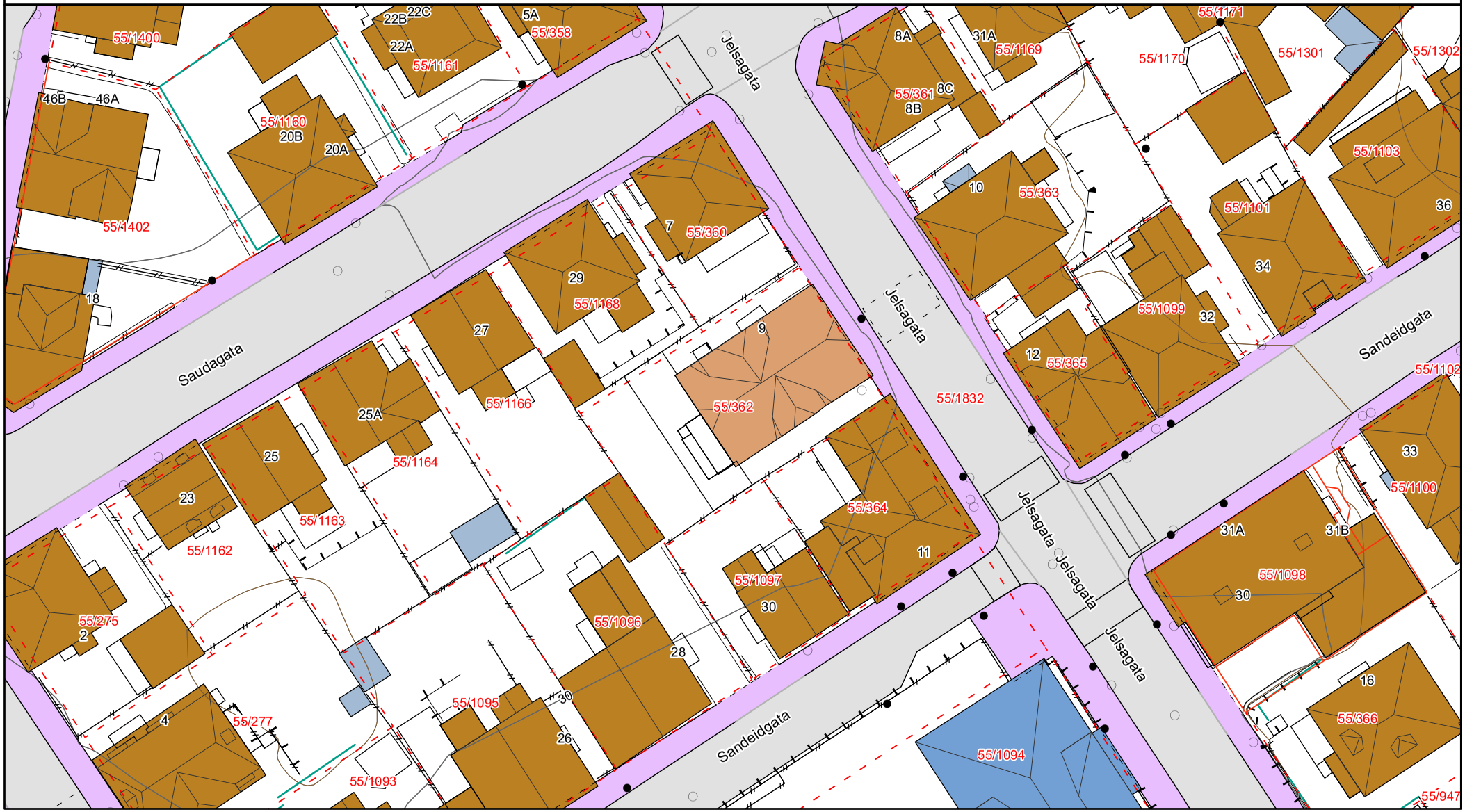
KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Oversiktskart

Adresse: **Jelsagata 9, 4012 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/55/362/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 376 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.07.2025

N



Matrikkelkart

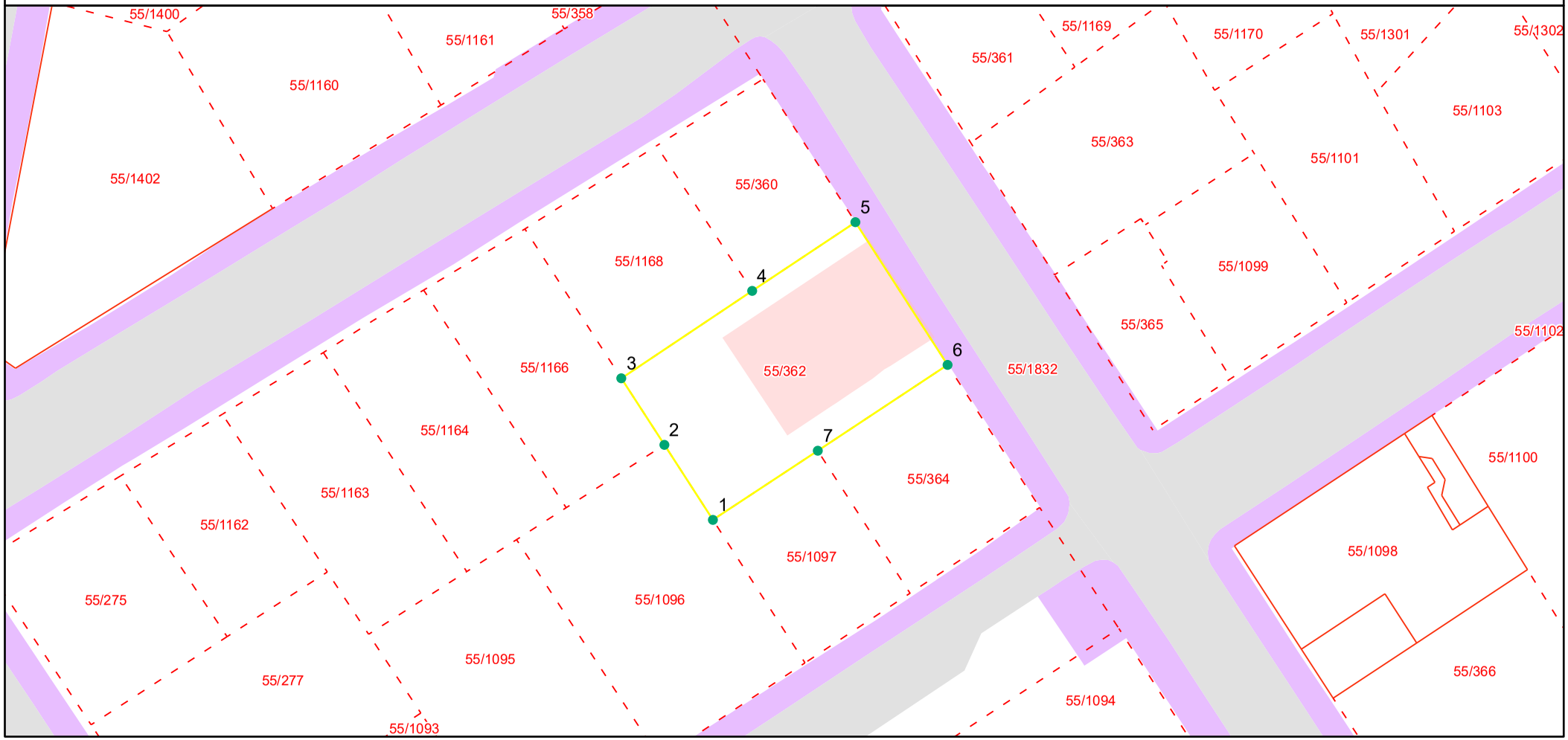
Adresse: **Jelsagata 9, 4012 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/55/362/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 376 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.07.2025

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: 376 m2

Arealmerknad:

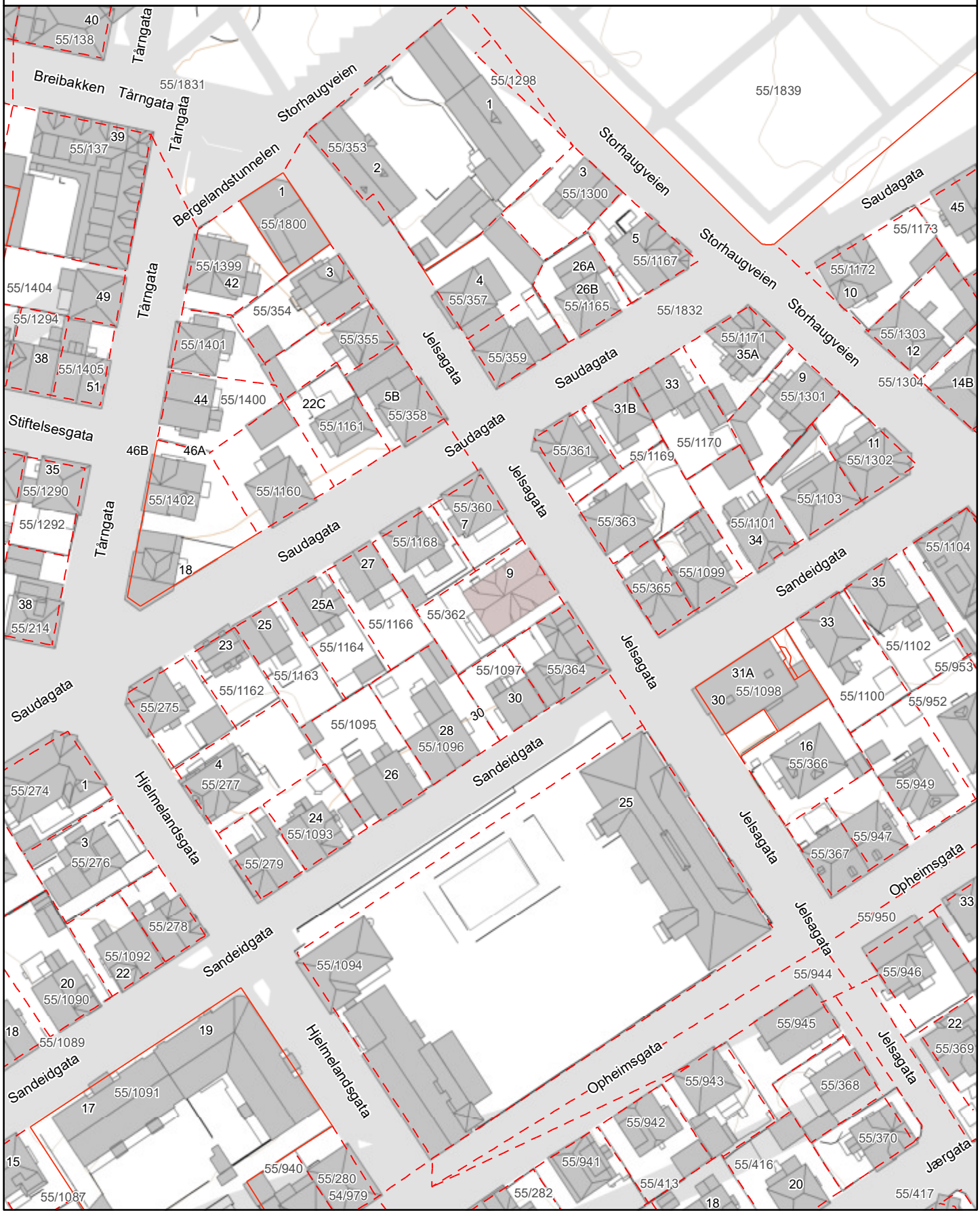
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6540904.19	312642.22	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	7.97	0
2	6540910.86	312637.91	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	7.07	0
3	6540916.78	312634.08	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	14.03	0
4	6540924.55	312645.71	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	11.05	0
5	6540930.66	312654.88	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	15.15	0
6	6540917.97	312663.07	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	13.87	0
7	6540910.34	312651.54	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	11.2	0

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/362/0/1
Dato: 2025-07-22
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 22.07.2025 10:27

Eiendom 1103-55/362

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	06.05.1899	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	377,5 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	55	Beregnet areal	376,3	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	362	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Ja		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Jelsagata 9	4012 Stavanger	Storhaug 1	Storhaug	St. Johannes

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
06.05.1999	Kartforretning	1103-55/362	Mottaker	377,5
24.09.2012	Reseksjonering	1103-55/362	Etablert/Endret	0
20.01.2014	Annen forretningstype	1103-55/362	Avgiver	0

Bygninger (0)

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	23.04.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	55	Bnr:	362	Fnr:	0	Snr:	1
Adresse:	Jelsagata 9						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
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 ☐	12 terminer ☒

Betalt:	Ja ☐	Nei * ☒
	Forfallsdato:	20.05.2025
	Beløp:	1092

* 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.

22.04.2025 Terminfaktura Kr 1092 (6)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,083	01.04.2025	01.05.2025	Kr 188,08
RESTAVFALL 660 L	1	stk	10317,50	0,021	01.04.2025	01.05.2025	Kr 268,69
FASTDEL VANN	111	m2	10,60	0,083	01.04.2025	30.04.2025	Kr 122,56
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	166,5	m3	8,20	0,083	01.04.2025	30.04.2025	Kr 142,23
FASTDEL AVLØP	111	m2	14,50	0,083	01.04.2025	30.04.2025	Kr 167,66
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	166,5	m3	11,70	0,083	01.04.2025	30.04.2025	Kr 202,93

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.

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Alexander Kiellands gate 2
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Vestlandske Takst & Tilstands rapport
Hillratjønnveien 40

5174 MATHOPEN

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	SSU-06/1261	BYG 55/362	24143/08	28.04.2008

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 55/362/0/1. Byggestedsadresse: Jelsagata 9
Tiltakshaver: Anders Ohm
Tiltakets art: OMBYGGING AV SEKSJON 1 TIL 2 BOENHETER

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningsrådet) 08.08.06.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Sverre Sunde
saksbehandler

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Kristin Sommerseth Olsen/Robert Didriksen
Jelsagt. 9
4012 Stavanger

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	SSU-08/10130-8	BYG 55/362	46684/10	18.08.2010

FERDIGATTEST

Gnr./bnr.: 55/362/1
Byggestedsadresse: Jelsagata 9
Tiltakshaver:
Tiltakets art: **Bruksendring fra kjellerbod til gang, bod, soverom og fasadeendring**

Ferdigattesten er utstedt på grunnlag av anmodning om ferdigattest og mottatt dokumentasjon.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Ferdigattest erstatter tidligere gitt brukstillatelse på eiendommen.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Sverre Sunde
saksbehandler

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Ring Rådgivende Ingeniører AS
Fabrikkveien 21

4033 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	JOURNALNR.	DATO
	SSU-11/3260-9	13233/13	22.02.2013

FERDIGATTEST - GNR/BNR. 55/362 - FASADEENDRING - BALKONGER

Gnr./bnr.:	55/362
Byggestedsadresse:	Jelsagata 9, 4012 STAVANGER
Tiltakshaver:	Dag Josef Foss Alsvik

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 29.03.11 og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Ferdigattest gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, første og andre ledd.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Vedtaket er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Vi viser til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Sverre Sunde
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Magnus Austheim Krokstad
Jelsagata 9
4012 STAVANGER

Dato: 17.07.2020
Saksnummer: 20/19949-4
Deres ref.:

Ferdigattest - Gnr/bnr 55/362 - Jelsagata 9 - terrasse

Byggestedsadresse	Jelsagata 9
Ansvarlig søker	
Tiltakshaver	Magnus Austheim Krokstad
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 23.6.2020

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 05.06.2020.
Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

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

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

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

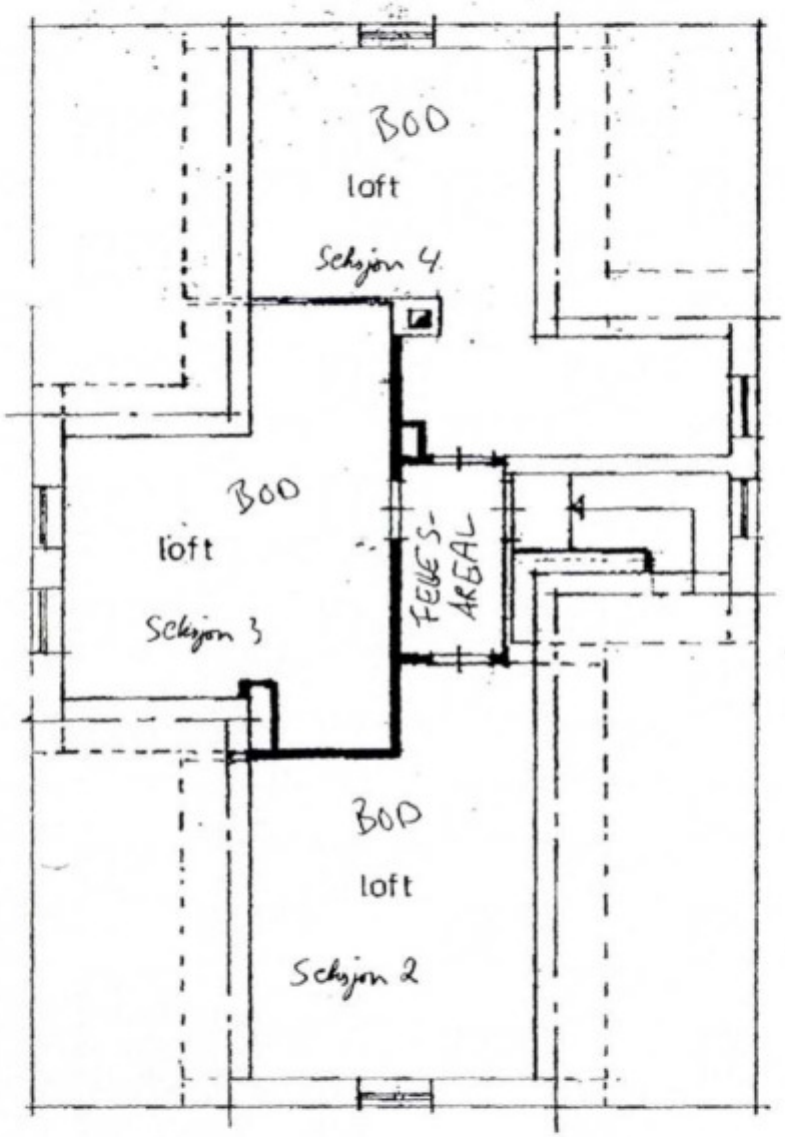
John Conrad Bjørnsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

TEGNINGER

Plan loft

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 18 MARS 2008
S.nr. 08/3277 J.nr. 16516/08
Avd. 123 Arkivkode L36

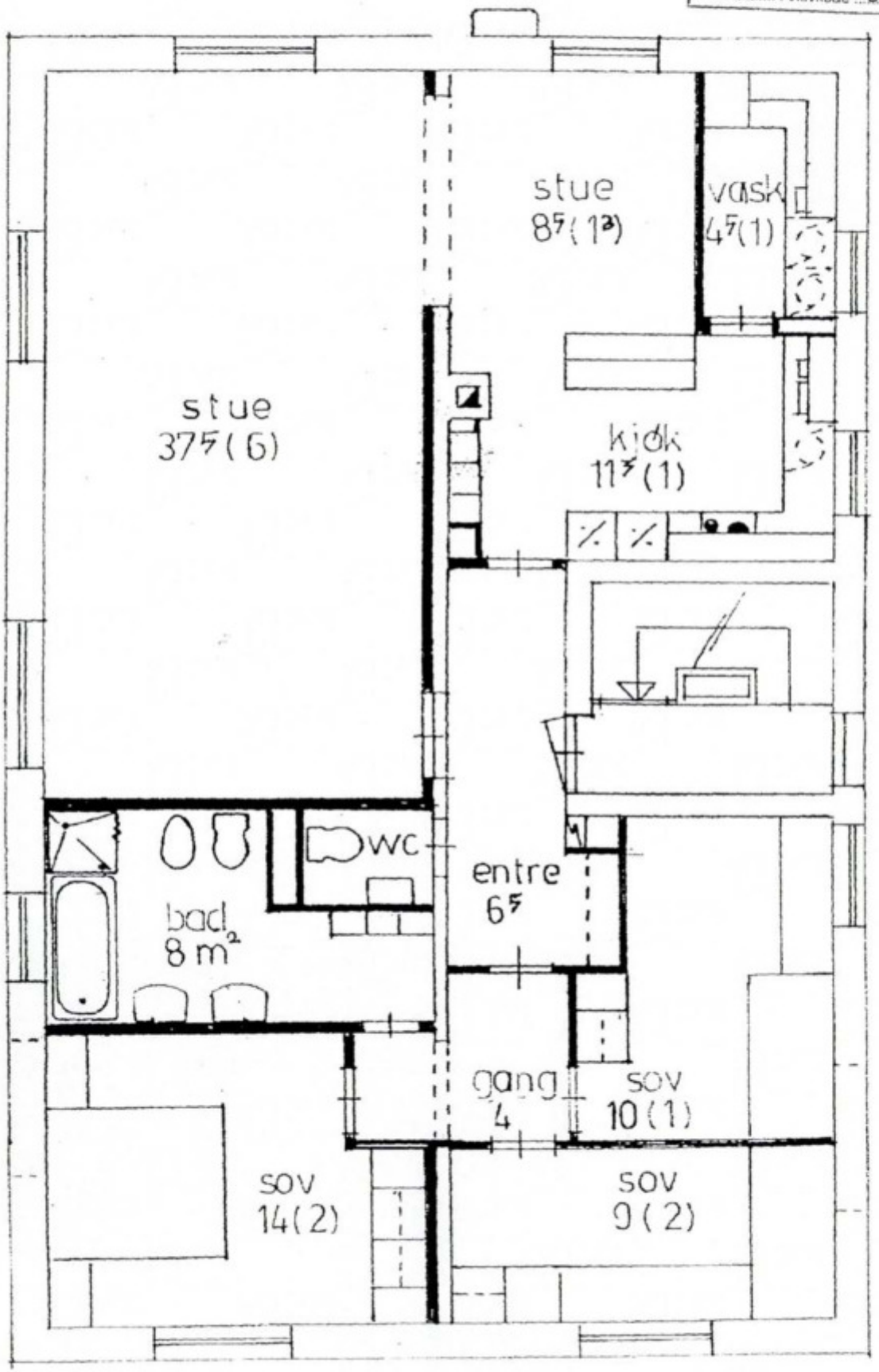


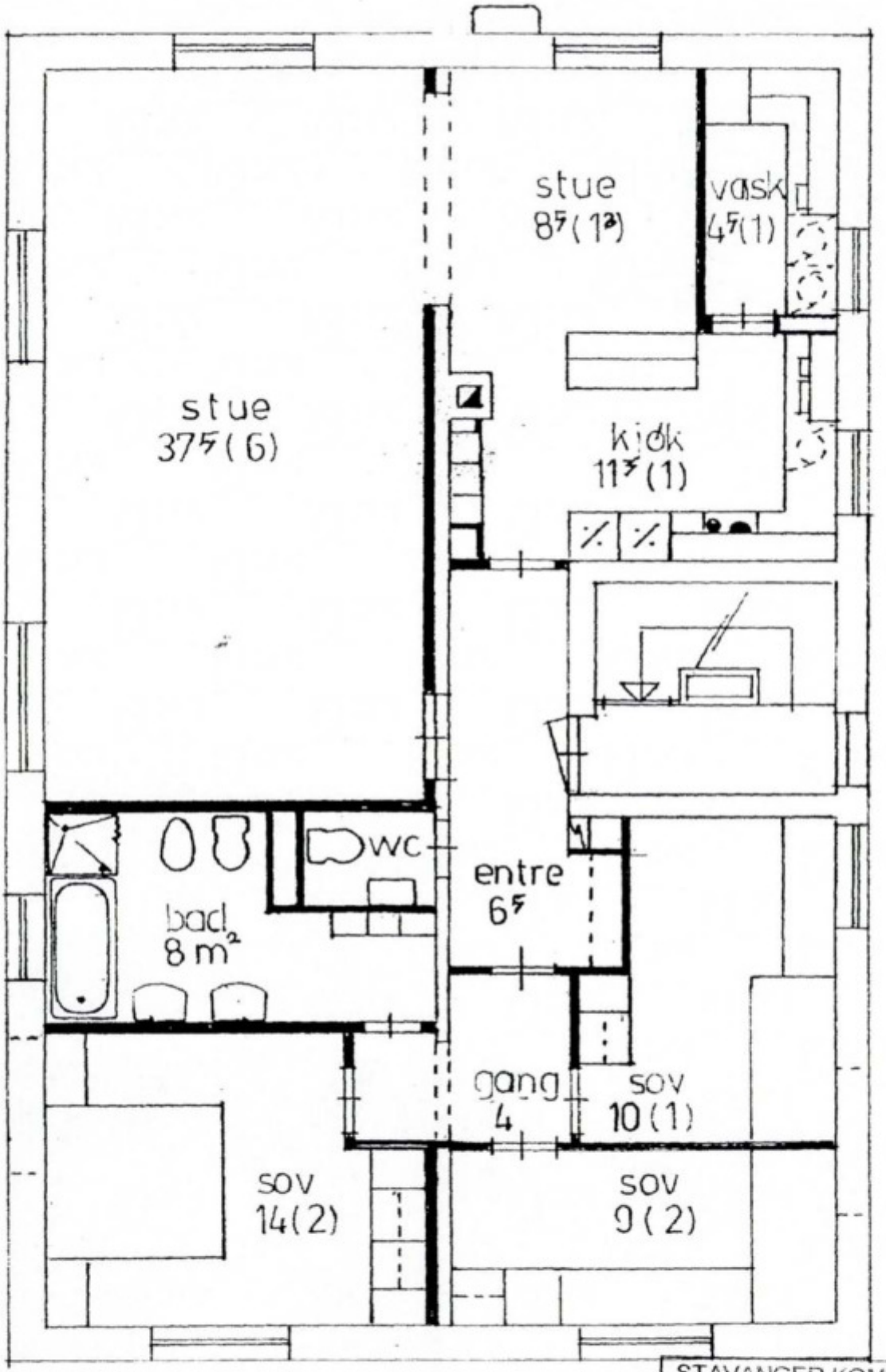
loft.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 18 MARS 2008
S.nr. 08/3277 J.nr. 16516/08
Avd. KB Arkivkode L36

SEKSJON 3

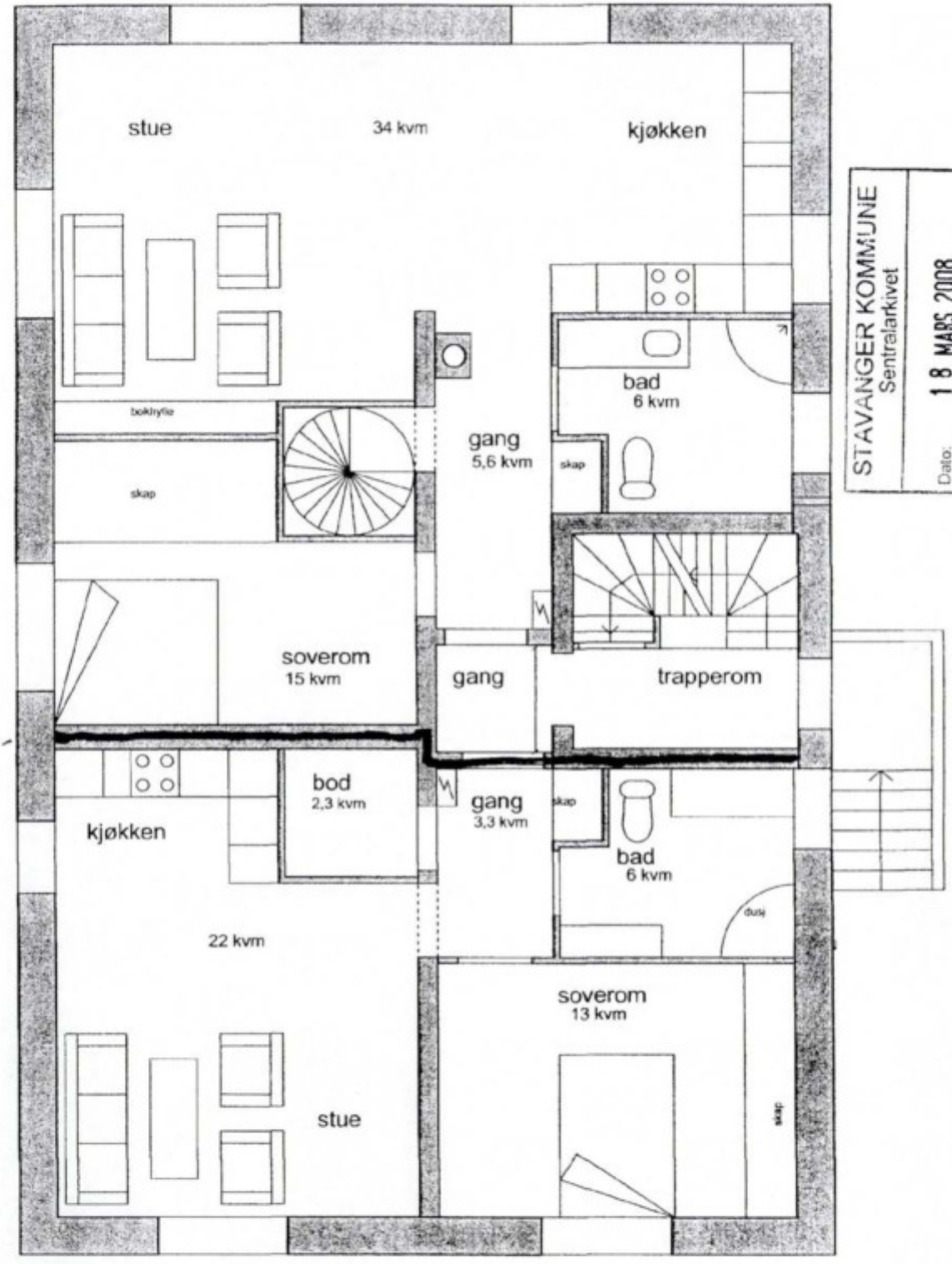
3. ETASJE





SEKSJON 2
2. ETASJE

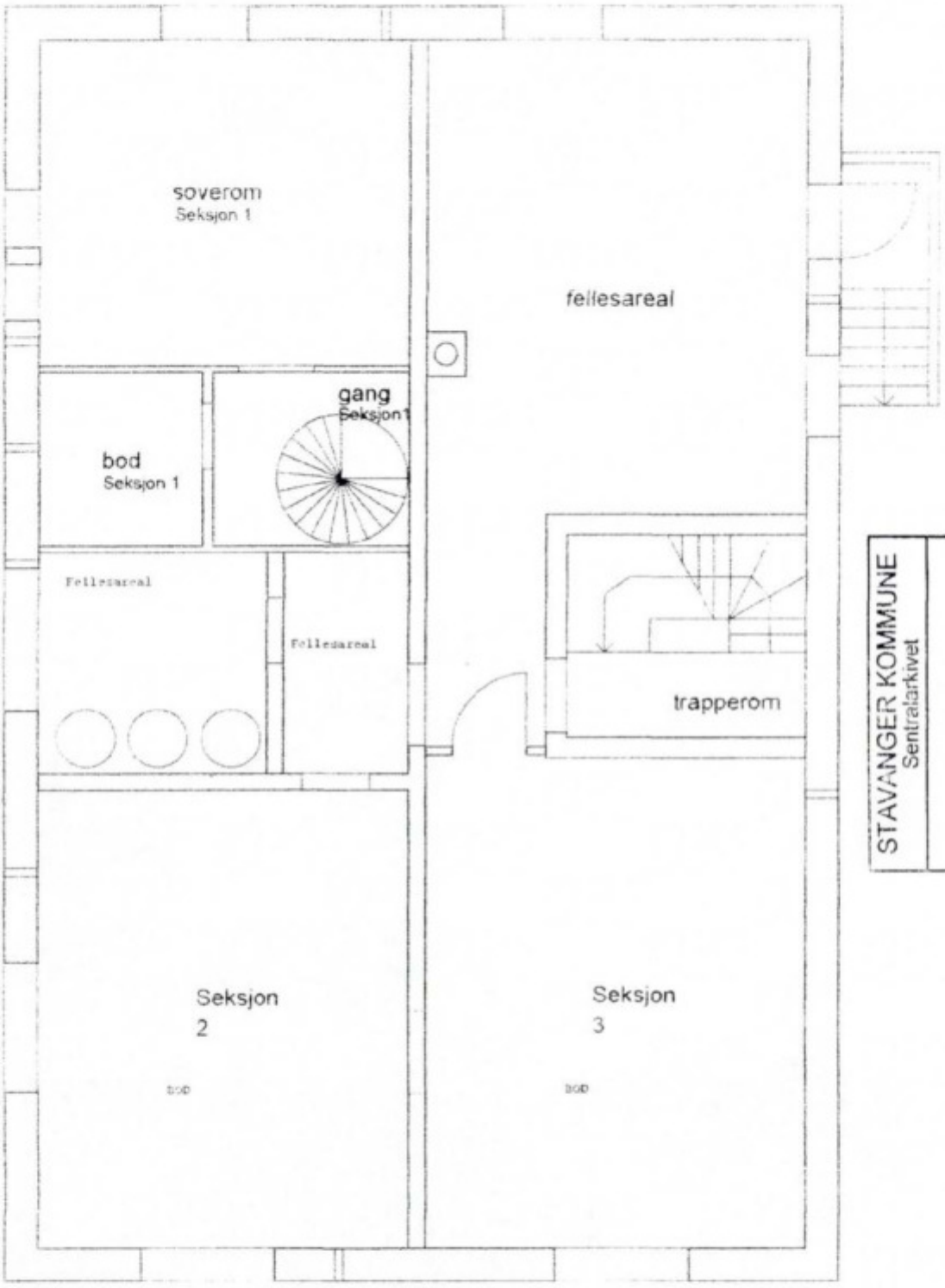
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 18 MARS 2008
S.nr. 08/3277 J.nr. 16516/08
Avd. KB Arkivkode L36



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 18 MARS 2008
Snr. 08/3277 Jnr. 16516/08
Avd. KB Arkivkode 4.36

plan 1. etasje - seksjon 1 og 4

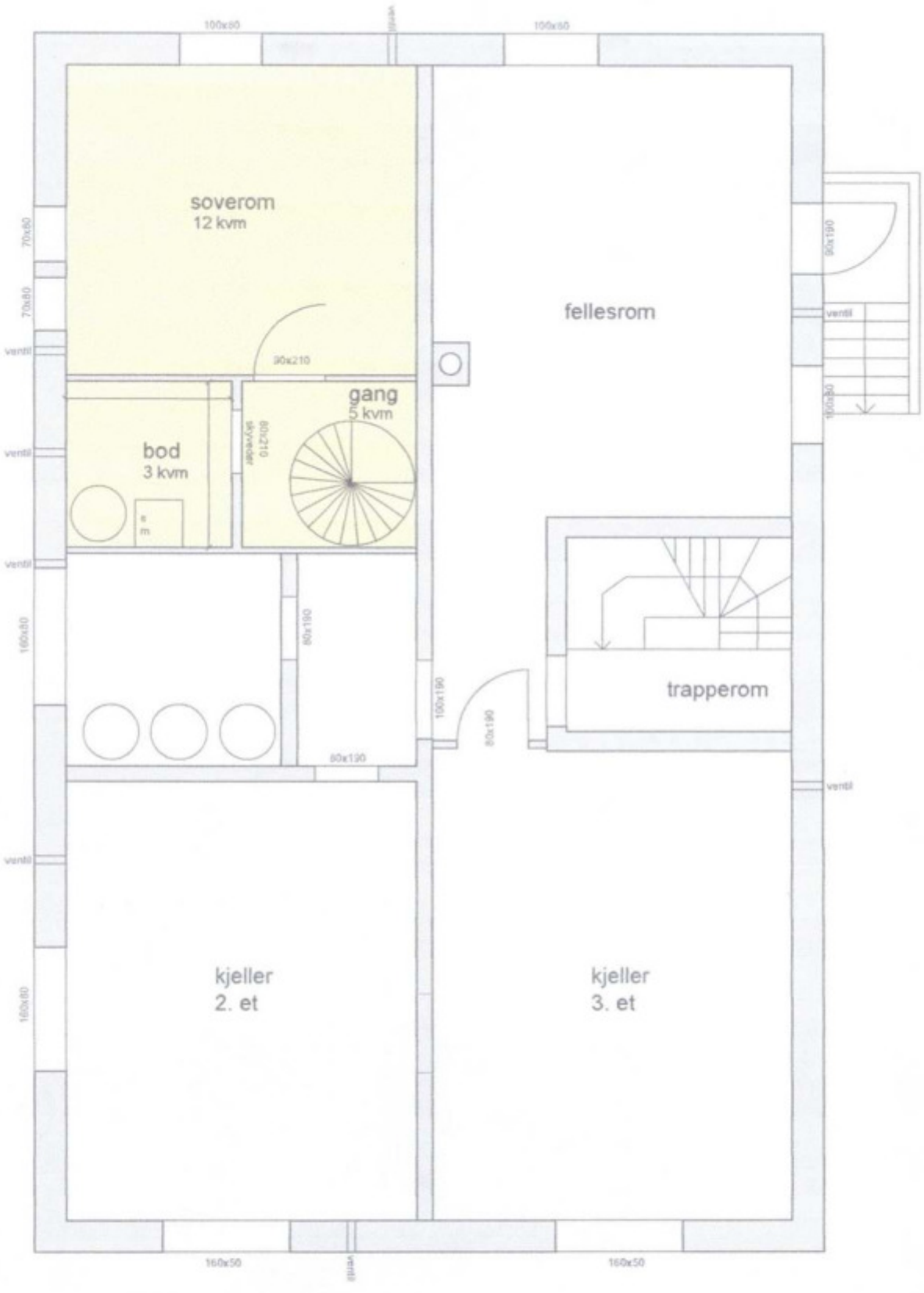
Vedlegg 2: Plantegninger



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 18 MARS 2008
S.nr. 08/3277 J.nr. 16.5.1.6/08
Avd. KB Arkivkode L 36

Kjeller

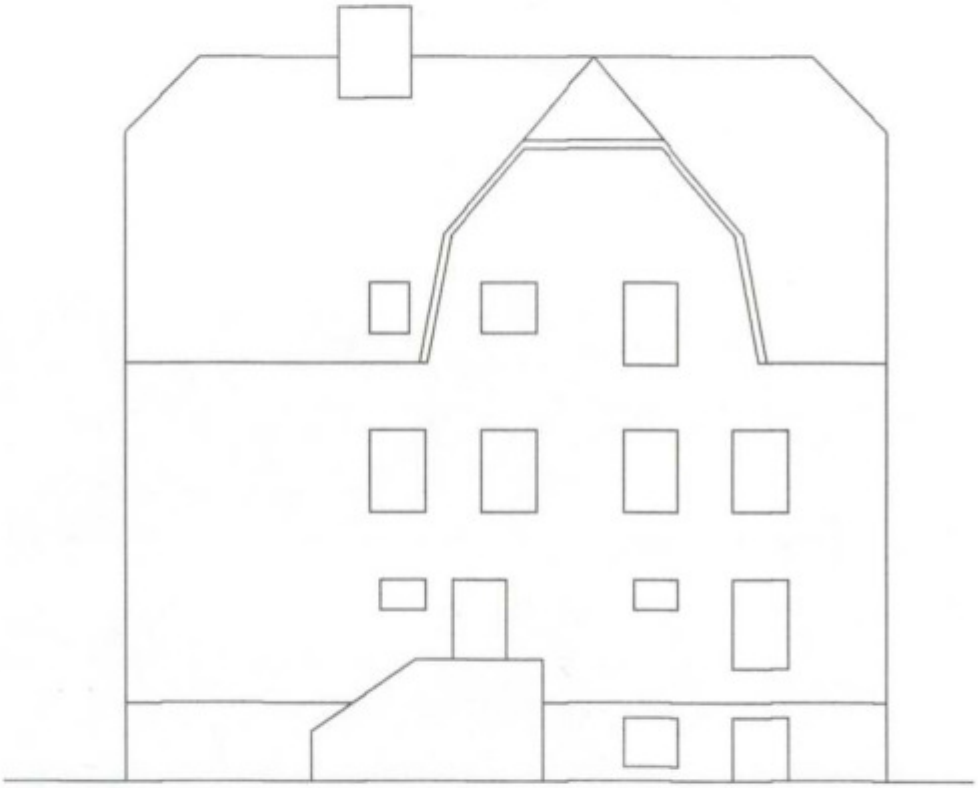
4



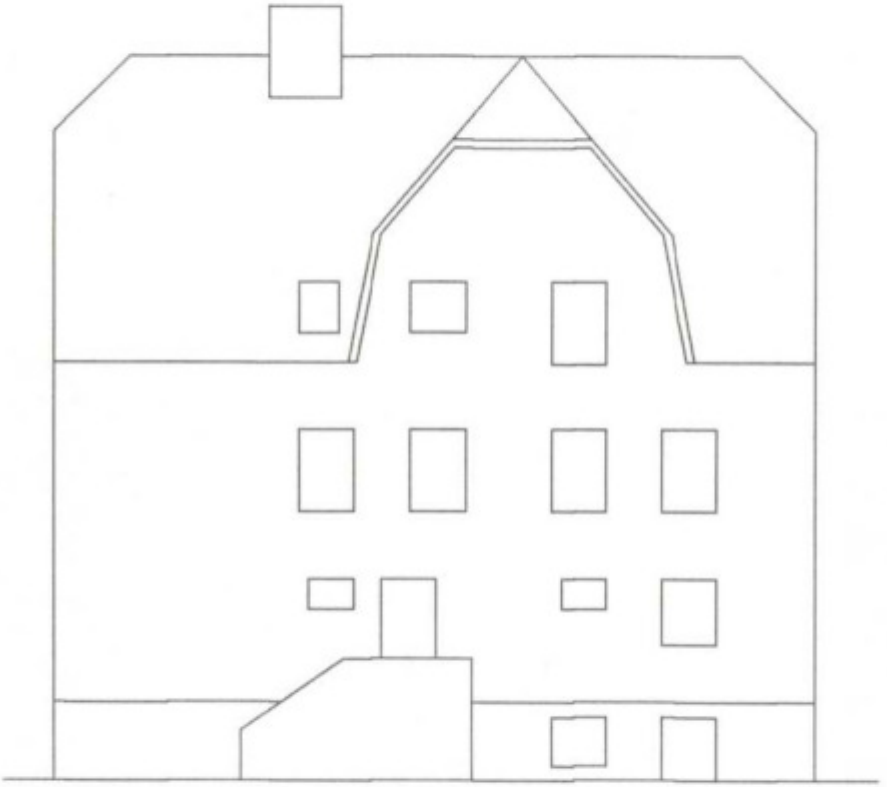
plan kjeller 1:50

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 07 MARS 2008
S.nr. ..... J.nr.....
Avd. ..... Arkivkode .....

(3)

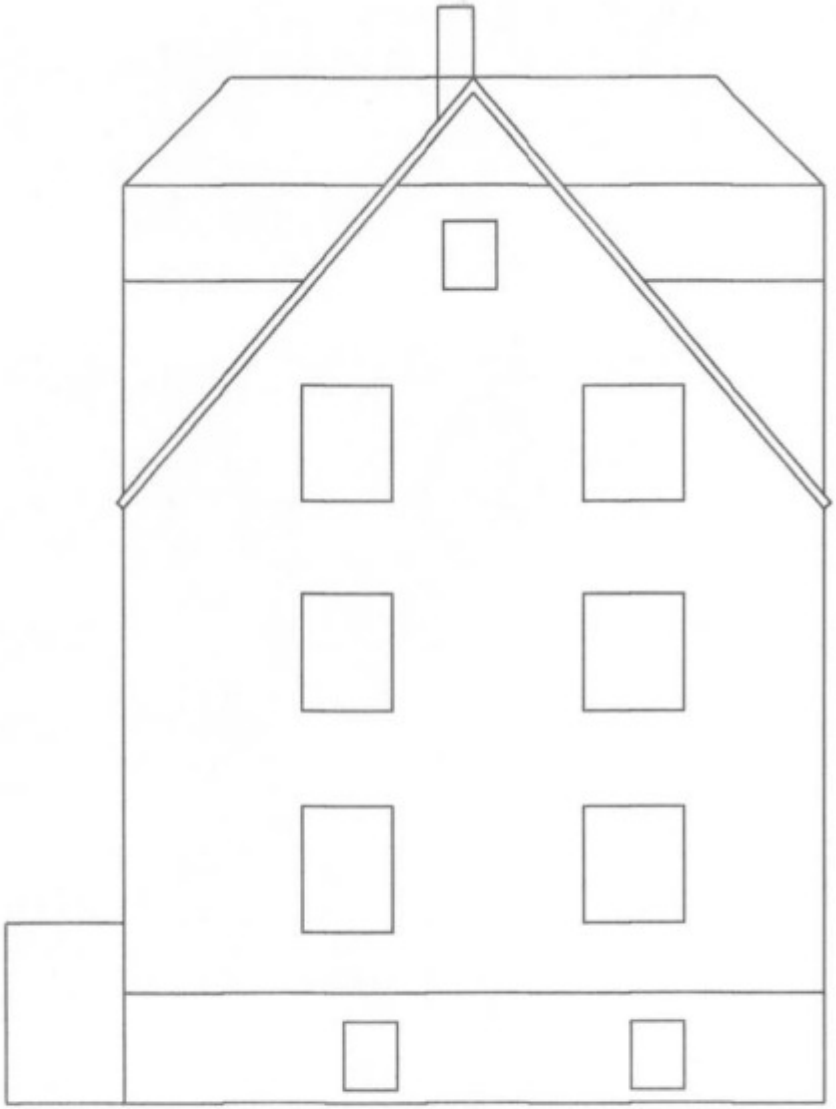


eksisterende fasade nord 1:100

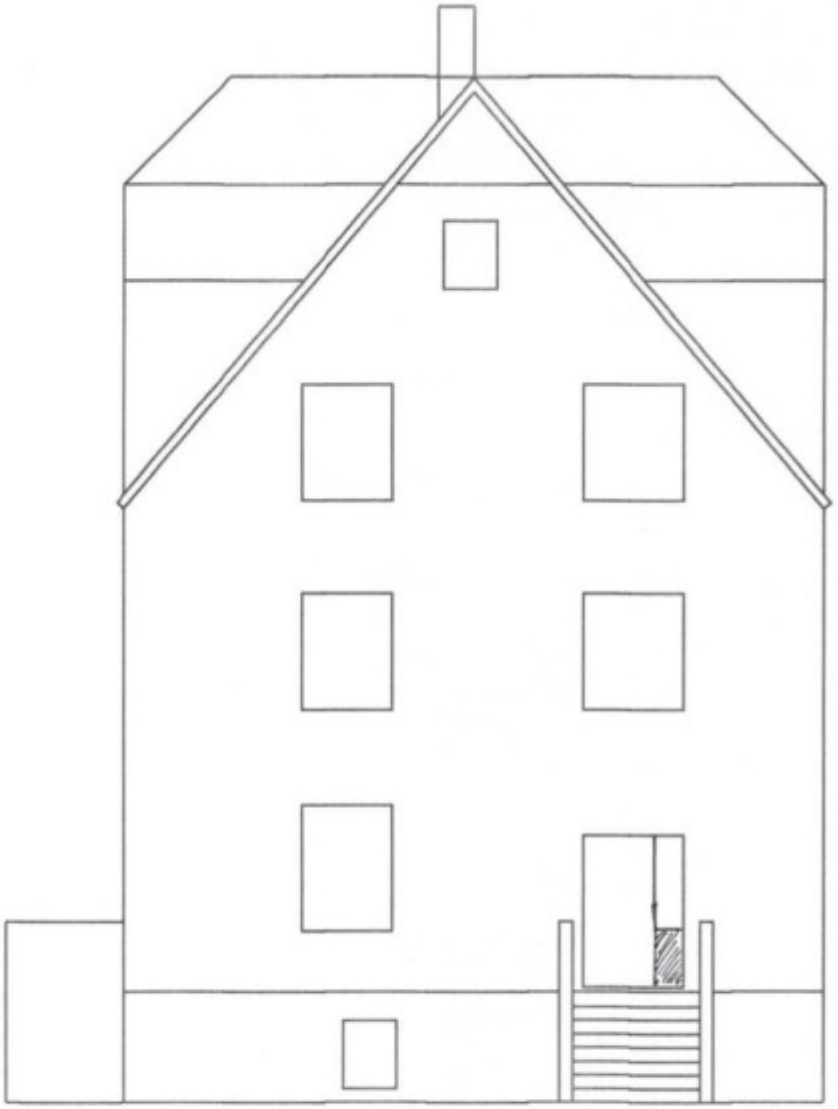


ny fasade nord 1:100

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 07 MARS 2008
S.nr. 08/2944 J.nr. 146538
Avd. KB Arkivkode L42



eksisterende fasade vest (mot bakgård) 1:100



ny fasade vest (mot bakgård) 1:100

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 07 MARS 2008
S.nr. ..... J.nr.....
Avd. ..... Arkivkode .....

SERVITUTTER

SAMEIEKONTRAKT

DAGBOKFØRT
27 JUL 81 10799
BYFOGDEN I
STAVANGER

Vedtekter for boligsameiet Jelsagaten 9, Stavanger.

Rett kopi bekreftes



§ 1 - FORMÅL

Eiendommen Jelsagt. 9, Stavanger er et sameie mellom eierne av de ideelle eierandelene. Sameiets formål er å sikre eiernes interesser og å forestå administrasjonen av eiendommen og tilhørende fellesanlegg av enhver art.

§ 2 - EIERANDELENE

Eiendommen består av tre eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Eierandelene kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen eller på annen måte skilles fra denne.

Sameierne hefter innbyrdes i forhold til sameiebrøken for sameiets eksterne forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall.

§ 3 - BRUK AV BOLIGENE, OMSETNING, FREMLEIE ETC.

Sameierne har den fulle disposisjons- og råderett over sine respektive leiligheter, slik at eierandelene fritt kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte. Pantsettelse, fremleie, salg o.l. krever ikke styrets godkjennelse.

Ved fremleie er eierne forpliktet til å sørge for at leieboerne deltar på lik linje med de øvrige beboere i felles vedlikehold med mindre styret beslutter noe annet. Ved slik fritagelse skal utleier yte et rimelig vederlag til sameiets konto.

Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett til de andre eierseksjonene eller rett til å kreve sameiet oppløst.

Særlige bruksregler:

1. De enkelte leiligheter har eksklusiv disposisjonsrett til en loftsbod og en kjellerbod som anvist på tegning.

2. Beboerne av leilighetene skal følge de av styret vedtatte regler for vedlikehold, renhold og bruk av felles anlegg og eiendeler.

§ 4 - VEDLIKEHOLD

Eierne har gjensidig forpliktelse for eiendommens ytre og annet felles vedlikehold. Vedlikehold av felles anlegg og eiendeler herunder haveanlegg, trappeoppgang og hovedinngangsdør skal besørges og bekostes av sameiet. Alt felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det efter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Styrets flertall er solidarisk ansvarlig for de meromkostninger manglende vedlikehold vil kunne påføre et mindretall av eierne.

Endringer ved eksisterende eller oppføring av nye anlegg på eiendommen som bygging av garasje, oppsett av markiser og forandring av bygningens fasade skal på forhånd godkjennes enstemmig av styret.

Hver sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt av leiligheten knyttet til eierandelen. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller vil genere tilstøtende leiligheter.

§ 5 - FELLESUTGIFTER

Felles drifts og vedlikeholdsutgifter knyttet til eiendommen som offentlige avgifter, forsikring og utstyr til fellesanlegg dekkes av sameierne. På grunnlag av styrets årsbudsjett vedtatt på årsmøtet, skal det betales månedlige forskuddsbeløp a konto. Styret kan endre forskuddsbeløpende dersom utgiftene gjennom året tilsier det. Styret kan vedta rimelig avsetning til vedlikeholdsfond ut over de budsjetterte driftsutgifter for året.

§ 6 - STYRET

Styret består av sameierne. Styret trer sammen når en av sameierne krever det. Formannen skal sende ut skriftlig innkalling og saksliste før møtet med minst en måneds varsel.

Så snart årsregnskapet foreligger kaller formannen inn til årsmøte. Årsmøtet skal forelegges regnskapet for inneværende år til godkjennelse samt godkjenne neste års budsjett og månedlig forskuddsbeløp til dekning av fellesutgifter. Styrets formann velges på årsmøtet. Formannen er også sameiets kasserer og regnskapsfører.

Hver eierseksjon har en stemme i styret. Hvert styremedlem kan være representert ved fullmektig som har skriftlig, datert fullmakt. Et styremedlem som er representert ved fullmektig på styremøtet skal av styret underrettes om de vedtak som er fattet. Styremedlemmet har rett til å kreve skriftlig referat over de saker som ble behandlet, sakspapir samt gjengivelse av de vedtak som ble fattet. Dersom disse opplysningene ikke kommer styremedlemmet i hende senest en måned efter at kravet var fremsatt, er vedtaket ugyldig, og nytt vedtak må fattes.

Vedtak fattes med simpelt flertall av de fremmøtte styremedlemmer dersom ikke annet er bestemt i vedtektene. Et vedtak er ikke gyldig når under halvparten av eierseksjonene er representert på styremøtet. I tilfelle stemmelikhet utsettes saken til nytt møte.

§ 7 - MISLIGHOLD - DEPOT - OBLIGASJON

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger ved vedtektene eller andre forhold har sameiet panteforbehold stort kr. 10.000,- for hver seksjon. Denne panteretten skal vike prioritet for nuværende og senere panteheftelser i eiendommen slik at panteretten blir prioritert efter 90% av den til enhver tid gjeldende lånetakst.

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, efter forutgående 14 dagers varsel i rekommandert brev, å gjøre gjeldende alle kreditorers rettigheter efter panteforbeholdet. Skyldig beløp kan sameiet dog inndrive på vanlig måte. Dersom en beboer gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 30 dagers varsel kreve at boligen fraflyttes.

Eventuell tvist om vedtaket avgjøres ved voldgift efter Tvistmålslovens kap. 32, med mindre partene enes om voldgift av annen art.

STATENS KARTVERK

§ 8 - ENDRINGER AV VEDTEKTENE

Endring av disse vedtekter krever samtlige sameieres skriftelige godkjennelse.

§ 9 - LOV OM SAMEIE

Hvis ikke annet følger av de til enhver tid gjeldende vedtekter, kommer lov av 18. juni 1965 om sameie til anvendelse.

Foranstående vedtekter vedtar undertegnende sameiere som bindende for oss og våre rettsefterfølgere.

Stavanger den 23/juli 1981

Tom Tronstad
Tom Tronstad

Knut Haraldson
Knut Haraldson

Eilert Molstad
Eilert Molstad

Brandelyn A Tronstad
Brandelyn Tronstad

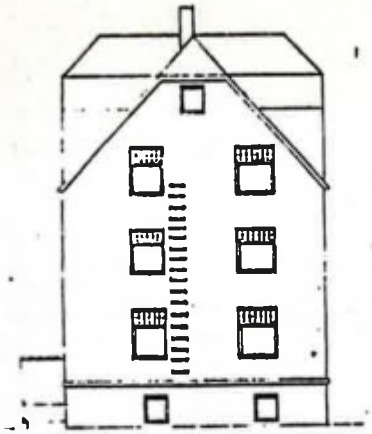
Det bekreftes at ovenfornevnte personer egenhendig har undertegnet sameiekontrakten i vårt påsyn og at samtlige er over 20 år.

Stavanger den 23/7-81

Kari Tollefsen
Navn: KARI TOLLEFSEN
Adresse: OVESVEI 40
Fødselsdato: 11/2-59

Navn: BERNT ANDRESEN
Adresse: STOLEBAKKEN 22
Fødselsdato: 260855

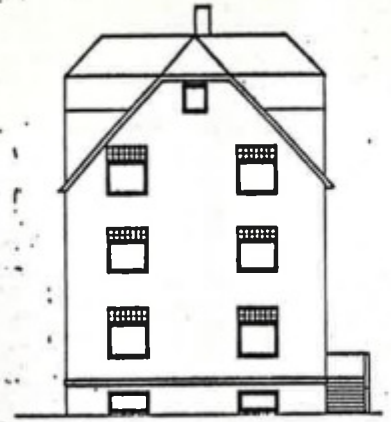
STATENS KARTVERK



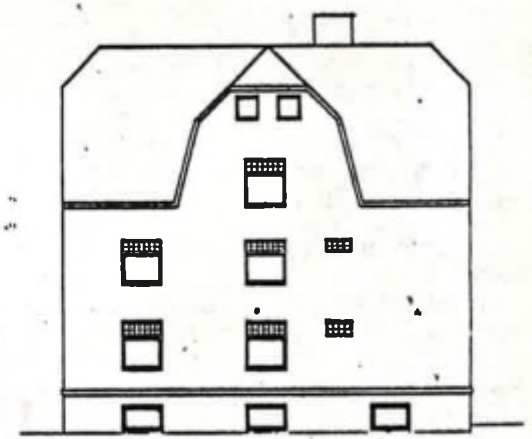
vest



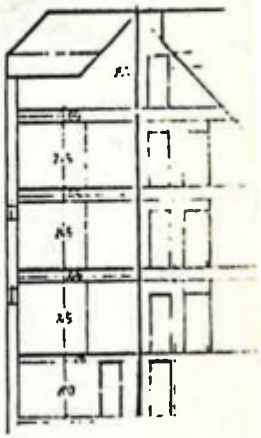
nord



dst(jelsagt)



syd

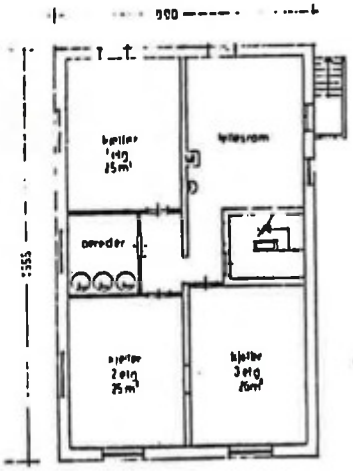


snitt

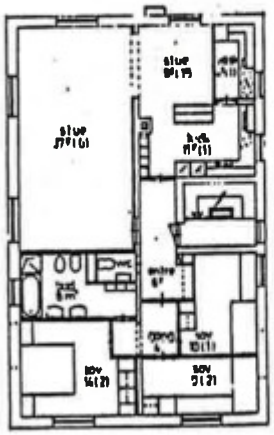
jelsvn.t 9 stavanger

endrede fasader snitt mål 1:100

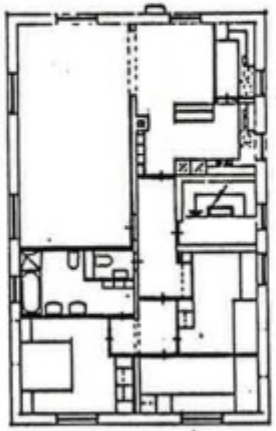
int.ark.nil.gisle carlsen bakkegt 15 stavanger tlf



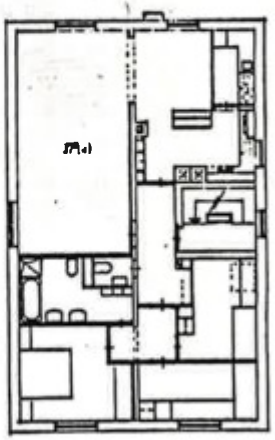
kjeller



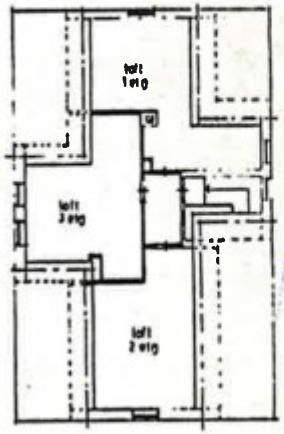
1. etg



2.etg



3.etg.



loft.



DAGBOKFØRT
26.JUN79 08837
BYFOGDEN I
STAVANGER

BEGJÆRING TIL STAVANGER BYFOGDEMBETE

om oppdeling av eiendommen Jelsagt. 9, Stavanger, i 3 - tre - eierseksjoner.

1. På eiendommen er det oppført et bygg på 3 etasjer med en leilighet i hver etasje, tilsammen 3 leiligheter.

2. Vi begjærer hele eiendommen delt opp i 3 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameie-brøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet.

3. Sameiet forbeholdes panterett for kr 5.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal vike prioritet for nærværende og senere pantebeheftelser i eiendommen, slik at panteretten blir prioritert etter 90% av senere lånetakster.

4. Ved vesentlig mislighold fra beboerens side kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten.

5. Fordelingsliste:

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Etasje nr.	Brutto areal m^2	Antall beboelsesrom	Sameie brøk
1	1	1	153,95	4	1/3
2	2	2	153,95	4	1/3
3	3	3	153,95	4	1/3
					3/3

Tinglysningsgjenpart av begjæringen med etasjeplan, med gjenpart vedlegges.

Stavanger, den 18. juni 1979

RASMUS SKÅR & SØNN

Rasmus O. Skår

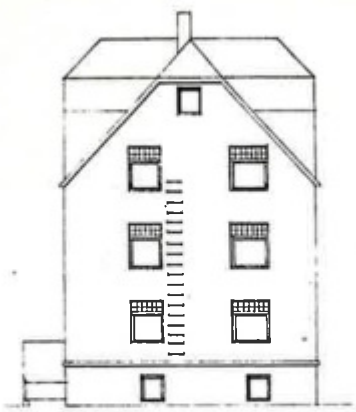
Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

RETT KOPI
ROAR MONSEN
ADVOKAT

Til underskrift:

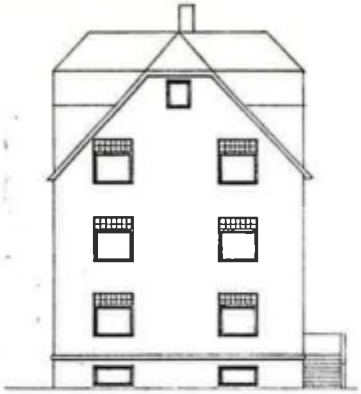
ROAR MONSEN
ADVOKAT



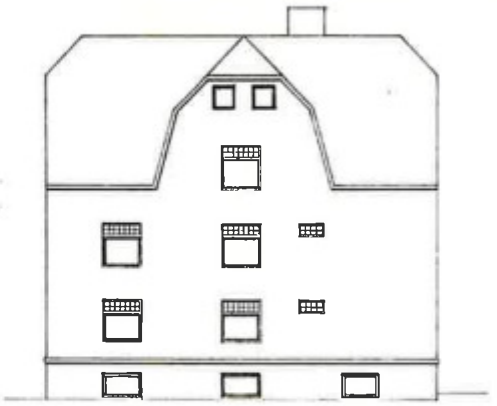
vest



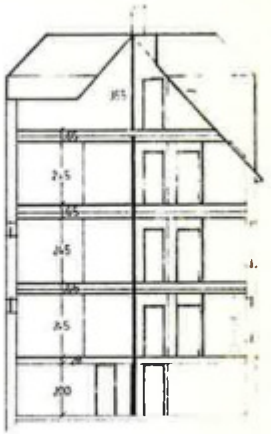
nord



øst (jelsagt)



syd



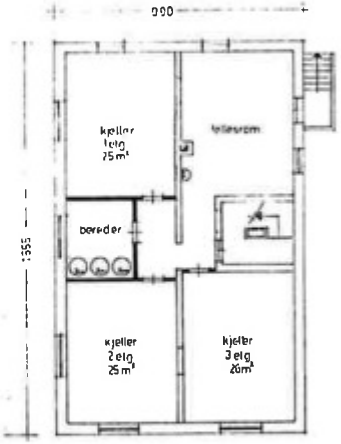
snitt

jelsagt 9 stavanger

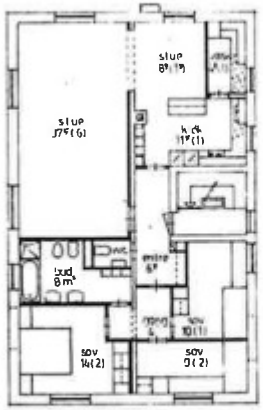
endrede fasader snitt mål 1:100

int. ark. nil. gisle carlsen bakkegt. 15 stavanger tlf. 23586

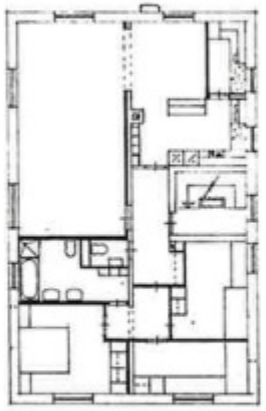
62.03.



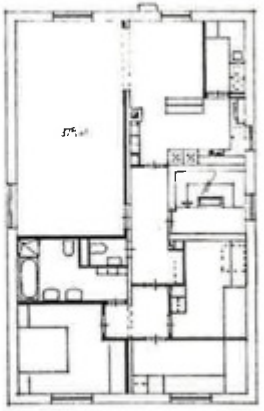
kjeller



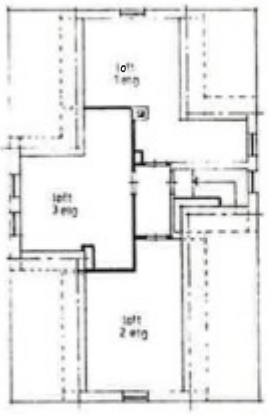
1. etg



2.etg



3.etg.



loft.

KARTVERK STATENS

jelsagt. 9 stavanger

planer mål: 1:100 ominnredning

int. ark. nil. gisle carlsen bakkegt. 15. stavanger tel. 23586

62.02.

SEKSJONERING

Tinglyst 25.09.2012
Dokumentnr. 794703

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til:
Dag Josef Foss Alsvik
Jelsagata 9
4012 Stavanger

☐ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☒ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1130	Stavanger kommune	55	362		1
1130	Stavanger kommune	55	362		2
1130	Stavanger kommune	55	362		3
1130	Stavanger kommune	55	362		4

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
[redacted]	May Kristin Bringedal	1	1/1
	Tonje Pedersen	2	1/2
	Stig Kenneth Voll	2	1/2
	Dag Josef Foss Alsvik Henriette Mikkelsen	3	1/2
	Dag Josef Foss Alsvik Henriette Mikkelsen	4	1/2

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	100	B	11				21				31			
2	B	180	B	12				22				32			
3	B	180	B	13				23				33			
4	B	80	B	14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK 540				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 540 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 05 OKT 2012
Saksnr. 12/5973 J.nr. 58832/12
Avd. KB Arkivkode L36

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Tilleggsareal bolig til seksjon 2 og 4 på loft overdras til seksjon 3. Fellesareal gang på loft og gangareal i 3. etasje overdras som tilleggsareal bolig til seksjon 3, slik at hele 3. etasje og loft tillegges seksjon 3. Deler av fellesareal i kjeller omdisponeres til bod/tilleggsareal bolig for seksjon 1 og 4.

Overførte deler av fellesareal kjeller medfører ingen verdiforskyvning fra sameie til seksjonseiere. Tilleggsareal loft overført fra hhv. seksjon 2 og 4 og fellesareal gang fra sameiet gir en verdiforskyvning til seksjon 3. Fra seksjonene er anslått til kr. 120 000 og fra sameiet kr. 20000 (280/540). Sameiebrøk endres ikke. Dokumentavgiftsgrunnlaget vil i tilfelle aktuelt være kr. 140 000.

Dato	Utstederes underskrift

Sentralarkivet

Dato: 14 SEPT 2012

S.nr. ..... J.nr. .....

Avd. ..... Arkivkode .....

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [a)]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [a)]
30.06.12		Dag Josef Foss Alsvik	
30.06.12	Kenneth Mikkelsen	Henriette Mikkelsen	
22.06.12	TonjePedersen	Tonje Pedersen	
22.06.12	Stig Kenneth Voll	Stig Kenneth Voll	
29.06.12	MKBringedal	May Kristin Bringedal	

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 14 SEPT 2012
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
	Henriette Mikkelsen	Henriette Mikkelsen

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering / ~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Kommune
55	362		1,2,3,4	Stavanger

Dato	Underskrift	Stempel
24.09.2012	Susanne Kvalheim	STAVANGER KOMMUNE KULTUR OG BYUTVIKLING GEODATAAVDELINGEN

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Tinglyst 25.09.2012
Dokumentnr. 794703

Dato	Utstedere underskrift
30.06.2012	

Begjæring om [1] ☐ oppdeling i eierseksjoner ☑ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
ANDERS OHM	Tinglyst 11.04.2008 dagbok nr. 291376
Adresse: AVALDSNESGT. 33	
Postnr.: 4014 Poststed: Stavanger	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: [redacted] Ref. nr.:	

Opplysninger i feltene **1-4** *registeres i grunnboken*

STAVANGER KOMMUNE Sentralarkivet Dato: 18 MARS 2008 S.nr. 08/3272 J.nr. 165.16.105 Avd. 143 Arkivkode L36

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Brn.	Festenr.	Snr.
1103	STAVANGER	55	362	0	1

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
[redacted]	ANDERS OHM	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	100		13				25				37				49			
2	B	180	B	14				26				38				50			
3	B	180	B	15				27				39				51			
4	B	80	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 540 = nevner: 540

4. Supplerende tekst 7)

OBS! *Her på arealene kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.*

Tidligere seksjon 1 med tidligere eierbrøk 1/3 (=180/540) deles i to seksjoner, hver med eierbrøk 100/540 og 80/540. Eierbrøk seksjonene 2 og 3 endres ikke, og det er heller ingen endring i fellesarealer. Reseksjoneringen berører kun tidligere seksjon 1. Snr 4 er ny

Dato	Rekvirentens underskrift
17.03.2008	Anders Ohm

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☑ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☑ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☑ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☑ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☑ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☑ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☑ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☑ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Stavanger, 17.03.2008	Anders Ohm	Hege Ohm

Dato	Rekvirentens underskrift
17.03.2008	Anders Ohm

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☑ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Stavanger, 17.03.2008	Anders Ohm

9. Kommunens tillatelse til ~~seksjonering~~/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til ~~seksjonering~~/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
55	362		1	Stavanger

Dato	Stempel og underskrift
04.04.2008	May-Tove Rosseid STAVANGER KOMMUNE KULTUR OG BYUTVIKLING GEODATAAVDELINGEN

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 18 MARS 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Tinglyst 11.04.2008
dagbokn. 291376

Dato	Rekvirentens underskrift
17.03.2008	Anders Ohm

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:
Jelsagata 9
Gnr. 55 Bnr. 362 Snr. 1 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0120

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS

Saksbehandler: Benedicte Mæland

Telefon / Mobil: / 40 61 85 24

E-post: Benedicte.maeland@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

Notater