PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

PER SPELEMANNS VEI 29

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Regulering og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger og søknader

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Enebolig

Per Spelemanns vei 29 , 4019
STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 57, bnr. 1104

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 217 m²



Befaringsdato: 01.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2988 **Eiendomsverdi ref nr:** VZ1004

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rogatakst AS

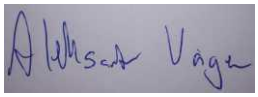
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

aleksander@rogatakst.no

920 39 226

ROGATAKST

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1960 i Stavanger kommune. Boligen er bygget på i 1996-1997.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak i trekonstruksjon.
Boligen har 2 kjøkken, 2 stuer, 3 våtrom, 5 soverom og flere boder.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, carport, hage/bed og uteområder.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis, strøm og varmepumpe.

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

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Boligen har teglstein som taktekking. Taktekkingen er fra 1997.
Lekter, strø og undertak er også fra 1997.

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, fra 1997.

Boligens yttervegger består av både reisverk og isolert bindingsverk, fra byggeår og 1996-1997.
Utvendig fasade består av liggende, enkelfalset kledning. Det er også noe stående kledning.

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av takstoler og sperr, fra byggeår og 1995.
Det er kneloft/kaldloft over deler av 1. etasje.
Disse er ventilert via ventiler i gavlen.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 1996.
Det er 2 velux-vinduer på loftet, fra 1996-97.
Boligen har vinduer av teak, fra byggeår.
Vinduene har fått nye glass og pakninger, hovedsaklig i 1995-1996.
Det er også et kjøkkenvindu, fra 2022.

Boligen har ytterdører av teak og tre, fra byggeår, og 1996-97.
Det er montert nye glass/pakninger i dørene, i 1996.
Dørene har 2-lags glass.

Det er en platting på baksiden av boligen, på 49m2.
Plattingen er bygget opp av thermowood og steinheller.

Det er en utvendig betongtrapp opp til hoveddøren. Det er også en betongtrapp ned til kjelleren.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje har parkett og eikegulv. Eikegulvet er fra 2022.
På veggene er det malt gips og panel. I taket er det malt gips og strekktak.

Loftet har tregulv, panel på veggene og i taket.

1. etasje og loftet har etasjeskiller av tre.
Kjelleren har støpt plate av betong på grunnen.

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en peis i stuen og på kjøkkenet i 1. etasje, fra 1995.
Sotluke og feieluke er plassert på loft og i kjelleren.

Hele kjelleren er delvis under terreng.
Det er flis, betonggulv og laminat på gulvene. På veggene er det synlig grunnmur og panel. I taket er det malte plater og panel.
Etasjen er ventilert via veggventiler.

Det er en krypkjeller under deler av boligen.
Det er betonggulv, synlige grunnmursvegger og asfaltplater opp mot boligen.
Det er ventilering via veggventiler.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn.
Det er montert rekkverk i trappene.

Innvendig har boligen både profilerte og slette dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbar glassvegg.
Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte under døren.

Bad/vaskerom kjeller:
Det er flis på gulvet, samt i dusjen. Resterende vegger har panel og synlig grunnmur. Det er panel i taket.
Rommet har en dusj og opplegg til vaskemaskin.

Bad kjeller:
Det er belegg på gulvet, samt på deler av veggene. Resterende vegger har malt grunnmur. I taket er det malte plater.
Rommet har et dusjhjørne, vegghengt baderomsmøbel med vask og et frittstående toalett.
Det er ventilering via en elektrisk vifte i veggen.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i kjelleren er fra nyere dato.
Det er slette trefronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er flis på gulvet, malt panel og grunnmur på veggene og panel i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Kjøkkenet i 1. etasje er fra 2022, og er fra JKE.
Det er malte, slette fronter.
Benkeplaten er av stein.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er eikeparkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en nedsenket ventilator i koketoppen.
Ventilatoren har kullfilter, og omluften ledes ut igjen i rommet, under sålen på kjøkkenet.

SPESIALROM Gå til side

Badstuen er av eldre, ukjent dato.
Det er flis på gulvet, panel på veggene og i taket.
Rommet har 2 ventiler.
Badstuen har en elektrisk ovn.
Ovnen er av eldre, ukjent dato.

Toalettrommet er fra 1995.
Det er flis på gulvet og på veggene.
Det er malt gips i taket.
Rommet har en vegghengt vask og et vegghengt toalett. Vasken er fra 2022.
Det er ventilering via en veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår, og fra 1995.
Hovedstoppekranen er plassert på boden i kjelleren.

Badet i 1. etasje har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra 2024.
Fordelerskapet er plassert på badet.

Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er fra byggeår og 1995.

Boligen har ventilering via veggventiler.

Det er en varmepumpe på stuen i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2023.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 1996, og er plassert på boden i kjelleren.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, men med flere oppgraderinger.
Det er automatsikringer, jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på boden i kjelleren.
Det foreligger samsvarserklæring på noe arbeid i kjelleren fra 1999.
Det foreligger også samsvarserklæring fra 2024, for badet i 1. etasje, fra 2022 for kjøkkenet, og for splitting av kurs i 2020.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenering fra byggeår/ingen drenering, samt drenering fra 1996 rundt påbygget. Rundt påbygget er det synlig grunnmursplast.

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår og fra 1996.

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra 1996-1997.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

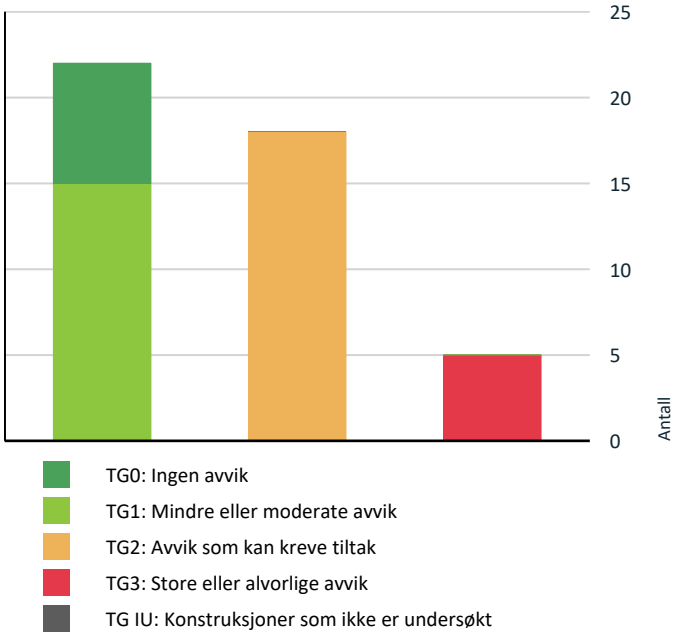
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

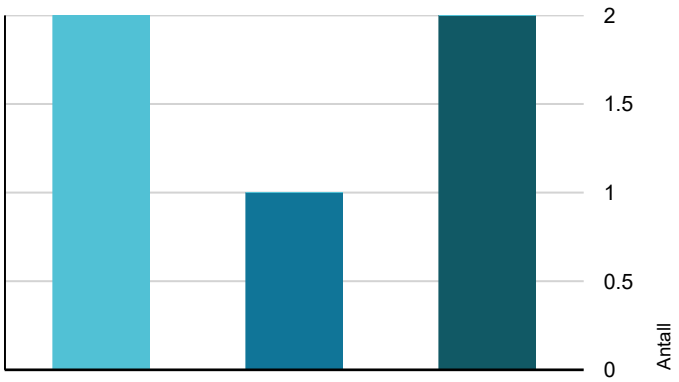
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 1	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag - 1	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon Gå til side

Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1960

Kommentar
Boligen er bygget på i 1997, iht. tidligere salgsoppgave.

Anvendelse

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 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har teglstein som taktekking. Taktekkingen er fra 1997.
Lekter, strø og undertak er også fra 1997.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, fra 1997.

TG 2 Nedløp og beslag - 1

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 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger består av både reisverk og isolert bindingsverk, fra byggeår og 1996-1997.
Utvendig fasade består av liggende, enkelfalset kledning. Det er også noe stående kledning.
Eier har ettermontert musebånd/musesperre på ny del av boligen, i 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert begrenset lufting og musesperre på gammel del av boligen.
Det er også stedvise sprekker i kledningen, spesielt ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Musesperre anbefales etablert og utbedret for å hindre tilkomst av mus/skadedyr inn i boligen.

Manglende lufting av kledningen fører til redusert luftsirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn
gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader både på kledningsbordene og selve veggkonstruksjonen. Det må etableres lufting av kledningen.

Kledning bør kontrolleres og slitte/skadde kledningsbord kan skiftes for økt levetid.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av takstoler og sperr, fra byggeår og 1995.
Det er kneloft/kaldloft over deler av 1. etasje.
Disse er ventilert via ventiler i gavlen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er spor/avføring etter rotter i loftet over påbygget fra 1995. Eier har i etterkant av befaringen fått inn skadedyrfirma, som igjen har sjekket loft, bolig og avføring, og konkludert med at dette er gamle spor etter rotter.
Rørgjennomføringene i takkonstruksjonen er ikke tettet iht. dagens krav/anbefalinger.
Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Rørgjennomføringene i taket bør tettes på korrekt måte iht. dagens anbefalinger. Dette for å sørge for at det ikke oppstår lekkasjer dersom en takpanne over rørgjennomføringen knuser.

Fra 1980-tallet var det ikke vanlig med luftede takkonstruksjoner ved isolerte skråtak. Det kunne på disse konstruksjonene oppstå kondensering i overgangen mellom isolasjon og undertak med påfølgende dannelse av svertesopp. Dette kan ikke avdekkes her uten evt tilgang til loft/nedhimlet tak eller inngrep i konstruksjonen.

Det bør allikevel utføres sanering og kontroll av loft og konstruksjoner, etter avføring og skader etter rottene. Det kan ikke utelukkes tiltak og sanering her, da det kan være deler som er skjult fortsatt.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 1996.

Det er 2 velux-vinduer på loftet, fra 1996-97.

TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Boligen har vinduer av teak, fra byggeår.
Vinduene har fått nye glass og pakninger, hovedsaklig i 1995-1996.

Det er også et kjøkkenvindu, fra 2022.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av teak og tre, fra byggeår, og 1996-97.
Det er montert nye glass/pakninger i dørene, i 1996.
Dørene har 2-lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en platting på baksiden av boligen, på 49m2.
Plattingen er bygget opp av thermowood og steinheller.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig betongtrapp opp til hoveddøren. Det er også en betongtrapp ned til kjelleren.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

1. etasje har parkett og eikegulv. Eikegulvet er fra 2022.
På veggene er det malt gips og panel. I taket er det malt gips og strekktak.

Loftet har tregulv, panel på veggene og i taket.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

1. etasje og loftet har etasjeskiller av tre.
Kjelleren har støpt plate av betong på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 1 cm. Det er målt på stuen og kjøkkenet.
Loft: 1,3 cm. Det er målt på begge soverom.
Kjeller: 2 cm. Det er målt på stuen og gangen.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en peis i stuen og på kjøkkenet i 1. etasje, fra 1995.
Sotluke og feieluke er plassert på loft og i kjelleren.
Det foreligger en feierapport fra 2025, hvor avviket er lukket.

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 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hele kjelleren er delvis under terreng.
Det er flis, betonggulv og laminat på gulvene. På veggene er det synlig grunnmur og panel. I taket er det malte plater og panel.
Etasjen er ventilert via veggventiler.

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 avvik:

Det er tatt hull fra stuen og ut mot terreng. Her er det registrert 26-27 vekt% i treverket, samt dampsperre.

Konsekvens/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.
• Tiltak:

Se punkt om drenering for å stoppe fuktinntrengning i kjelleren/grunnmuren.

Tidligere var bruk av dampsperre vanlig praksis, men over tid viste det seg at dette kunne ha negative konsekvenser. Derfor ble det fra 90-tallet ikke lenger anbefalt å bruke dette materialet. Når påførte vegger skal gjennoppbygges, må dampsperren fjernes.

Det er på befaringstidspunkt såpass mye påvist fuktighet at ytteligere undersøkelse - tiltak er anbefalt.
Riving og oppbygging av vegger og gulv under terreng kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under deler av boligen.
Det er betonggulv, synlige grunnmursvegger og asfaltplater opp mot boligen.
Det er ventilering via veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er synlig saltutslag på veggene.
Det er registrert noe høye fuktnivåer i treverket. Her er det 18-19 vekt% i treverket i krypkjelleren.
Det er registrert manglende netting i ventilene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Se punkt om drenering for å få ned fuktnivåene i treverket i krypkjelleren. Dette vil gi økt levetid til konstruksjonen. Om dette ikke har effekt, kan vintermatter etableres. Det anbefales å etablere vintermatter på grunnen, for å hindre kondensering fra grunnen. Dette vil også sørge for å isolere mot grunnen.

Det anbefales at det etableres netting i ventilene for å hindre tilkomst av insekt og dyr inn i krypkjelleren.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn.
Det er montert rekkverk i trappene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen både profilerte og slette dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2024, og er utført av OK Bad.
Det foreligger dokumentasjon på badet i boligmappa.no.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,5 cm over flis.
Det er relativt flatt gulv utenfor dusjsonen.
Dusjsonen er nedsenket med 1,2-2 cm.
Lokalt i dusjsonen er det 1,5 cm fall.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et purussluk i dusjsonen.
Membranen er ikke synlig grunnet sluktype, men det foreligger bilder fra 2024.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte under døren.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre, ukjent dato. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.
Det er flis på gulvet, samt i dusjen. Resterende vegger har panel og synlig grunnmur. Det er panel i taket.
Rommet har en dusj og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert følgende avvik:
Våtrommet har passert forventet levealder.
Det er et soilsluk i gulvet.
Det er manglende membran på veggene, da badet er under 4m2.
Det er ingen membran på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

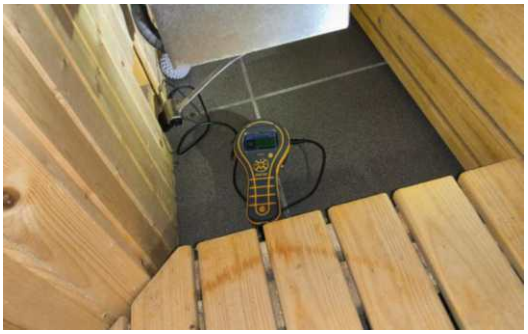
Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er sjekket for fukt via konstruksjonen inn mot badstuen. Her er det registrert 16-17 vekt% i treverket. Fuktnivåene vil øke med bruk av dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Se punkt om renovering av våtrommet.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra 1995.
Det er belegg på gulvet, samt på deler av veggene. Resterende vegger har malt grunnmur. I taket er det malte plater.
Rommet har et dusjhjørne, vegghengt baderomsmøbel med vask og et frittstående toalett.
Det er ventilering via en elektrisk vifte i veggen.

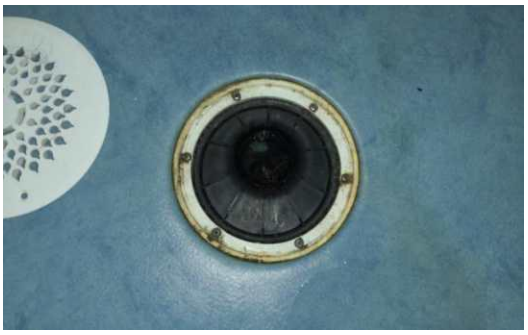
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert følgende avvik:
Våtrommet har passert forventet levealder.
Det er noe motfall på gulvet, slik at vann ligger igjen ved vanntest/dusjing.
Det er økte fuktverdier i gulvet, samt i nedre del av veggen i dusjsonen.
Skjøtene på belegget har løsnet - disse er fuget flere steder.
Det mangler membran på alle veggene, da badet er under 4m2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Referansenivået er ved døren.

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Se punkt om økte fuktverdier i gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Se punkt om renovering av våtrommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2022, og er fra JKE.
Det er malte, slette fronter.
Benkeplaten er av stein.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er eikeparkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en nedsenket ventilator i koketoppen.
Ventilatoren har kullfilter, og omluften ledes ut igjen i rommet, under sålen på kjøkkenet.

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

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

Omluften anbefales ledet ut av boligen for bedre inneklima.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra nyere dato.
Det er slette trefronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er flis på gulvet, malt panel og grunnmur på veggene og panel i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkendelen har ikke ventilering, eller ventilator over komfyren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at det etableres en ventilator over koketoppen, som leder matos ut av boligen, for økt inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er fra 1995.
Det er flis på gulvet og på veggene.
Det er malt gips i taket.
Rommet har en vegghengt vask og et vegghengt toalett. Vasken er fra 2022.
Det er ventilering via en veggventil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Da vasken mangler overløp, er det krav til waterguard på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Tiltak:

Det må monteres en waterguard iht. krav fra byggeår. Dette vil automatisk stenge av vannet dersom det er vannsøl eller en vannlekkasje på toalettrommet.

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

Det anbefales at det etableres en elektrisk vifte på rommet, slik at det er jevn og stabil utskifting av luften i rommet.

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

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstuen er av eldre, ukjent dato.
Det er flis på gulvet, panel på veggene og i taket.
Rommet har 2 ventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Ventileringen går ut i taket over badstuen.
Badstuen er ikke bygget opp iht. dagens anbefalinger til oppbygging av badstu.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Korrekt ventilering anbefales også etablert samtidig, for å sørge for god ventilering av badstuen når bruk er ferdig.

For å hindre følgeskader over tid, ved bruk, anbefales det at badstuen bygges opp iht. dagens anbefalinger.

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstuen har en elektrisk ovn.
Ovnen er av eldre, ukjent dato.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår, og fra 1995.
Hovedstoppekranen er plassert på boden i kjelleren.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker
og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre
til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.

TG 0 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Badet i 1. etasje har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra 2024.
Fordelerskapet er plassert på badet.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er fra byggeår og 1995.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Når avløpsrør av plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet
og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping.
Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til
lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.
Teksten over har også relevanse til soilrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via veggventiler.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er en varmepumpe på stuen i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2023.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 1996, og er plassert på boden i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

En varmtvannsbereder har en forventet levetid på 20 år. Når denne levetiden er passert, kan det oppstå flere problemer på grunn av aldring og slitasje. Effektiviteten til berederen kan gradvis reduseres, noe som fører til lengre oppvarmingstider og økt energiforbruk. I tillegg øker risikoen for lekkasjer ettersom materialene svekkes over tid. Rust og korrosjon kan også bli et problem, noe som kan påvirke vannkvaliteten og føre til at rustpartikler kommer inn i vannsystemet. Selv om det kanskje ikke er behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer for øyeblikket, bør man være oppmerksom på at skader kan oppstå plutselig på grunn av alderen.

Det anbefales at det etableres en waterguard ved berederen, for økt sikkerhet i tilfelle en vannlekkasje fra berederen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, men med flere oppgraderinger.
Det er automatsikringer, jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på boden i kjelleren.
Det foreligger samsvarserklæring på noe arbeid i kjelleren fra 1999. Det foreligger også samsvarserklæring fra 2024, for badet i 1. etasje, fra 2022 for kjøkkenet, og for splitting av kurs i 2020.

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.
   1960

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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?
Nei

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

Sikring 5, 7 og 8 mangler i sikringsskapet.

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende dokumentasjon, ovennevnte mangler og at anlegget er av ukjent årgang/byggeår, anbefales en nærmere kontroll av anlegget. Dette for å kunne avdekke faktisk tilstand, og for å se om det er behov for tiltak fremover, for økt elsikkerhet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår/ingen drenering, samt drenering fra 1996 rundt påbygget. Rundt påbygget er det synlig grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det er registrert høye fuktnivåer i kjelleren.

Det mangler klemlist på grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

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.

Høyt fuktnivå i påforet vegg av grunnmur og saltutslag på synlig grunnmur er en indikasjon på manglende/sviktet drenering. Tiltak som redrenering kan ikke
utelukkes.

Når dreneringssystemet blir eldre, kan det oppstå flere problemer på grunn av nedbrytning og svekkelse over tid. En vanlig utfordring er tetningsproblemer
rundt rørene. I tillegg kan oppbygging av sedimenter, rusk og avleiringer inne i dreneringsrørene redusere dreneringseffektiviteten, og forårsake tilstoppinger.
Disse problemene kan føre til svikt av dreneringen og vanninntrengning i rom under terreng.

Drensen bør sjekkes av firma med kamera og spyling, for å sikre at denne ikke er tett, på bakgrunn av de økte fuktnivåene i kjelleren.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår og fra 1996.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er et riss i den ene søylen i krypkjelleren. Det er også registrert et riss innvendig, i selve krypkjelleren.
Det er registrert enkelte åpne spødehull

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Spødehullene bør pusses, slik at jernet i grunnmuren ikke får tilgang på oksygen og ruster.

Riss i grunnmuren bør pusses, slik at eventuell utvikling kan sjekkes.
Dersom det er videre utvikling i riss, må nærmere undersøkelser/videre tiltak utføres.

Tilstandsrapport







TG 3 Grunnmur og fundamenter - 1

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er en gjennomgående sprekk over kjellerdøren. Eier opplyser at denne ikke har utviklet seg på 11 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Riss i grunnmuren bør pusses, slik at eventuell utvikling kan sjekkes.
Dersom det er videre utvikling i riss, må nærmere undersøkelser/videre tiltak utføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Det er relativt flatt terreng rundt 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.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra 1996-1997.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres kontroll av utvendige vann og avløpsledninger, slik at tilstanden kan kartlegges, som igjen kan gi en pekepinn på når det må utføres tiltak her.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales at det gjøres radonmålinger for å kartlegge om det er høye eller lave verdier av radon i boligen - slik at man etter dette kan utføre tiltak ved behov.

Håndløpere i innvendig trapp anbefales etablert for økt sikkerhet

Håndløpere i utvendig trapp anbefales etablert for økt sikkerhet. .

Bygninger på eiendommen

Drivhus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

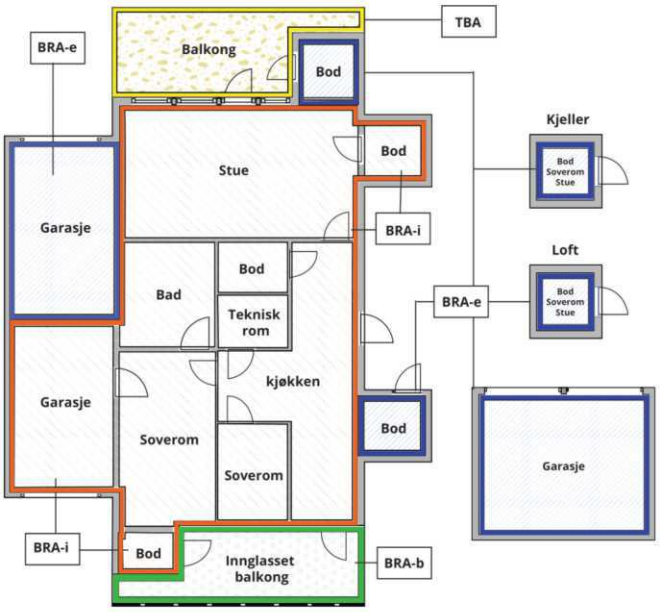
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	113			113	49		113
Loft	26			26		9	35
Kjeller	78			78			78
SUM	**217**				**49**	**9**	**226**
SUM BRA	**217**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, stue, stue 2, toalettrom, kjøkken, soverom, bad		
Loft	Gang, soverom, hobbyrom		
Kjeller	Gang, bad/vaskerom, badstue, bod, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		

Kommentar

Det er en carport på siden av boligen, på 19m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Drivhus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Bjørn Jone Jacobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	57	1104		0	720.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Per Spelemanns vei 29

Hjemmelshaver

Jacobsen Bjørn Jone, Bjoland Turid

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, carport, hage/bed og uteområder.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse om bebyggelse/flere bestemmelser, fra 1960.
Det foreligger også en bestemmelse om vann/kloakkledning fra 1960.

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
Del med takstmann	01.06.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	30.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.08.2026	Gjennomgått etter sendt utkast.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	08.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

PERSONVERN

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

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260119
Addresse	Per Spelemanns vei 29		
Postnr.	4019	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Bjørn Jone Jacobsen		
Selgers navn	Turid Bjoland		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

7200156

Våtrom

Initialer selger:
B J
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utett silikon mellom stolpe og gulvbelegg nær dusjscenen i bad i kjeller. Lagt ny silikon. Toalett skiftet 2024 ifm oppussing av hovedbad.

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

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

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

Skifte toalett

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Silikon

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Egeninnsats og rørlegger OK bad

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

faglært
og
ufaglært

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

Nytt røropplegget ifm oppussing av bad i første etasje 2024 og på kjøkken ifm nytt kjøkken i 2022.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumenter finnes i Boligmappen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

En sprekk i grunnmur ved siden av kjellerdør. Har vært uendre siden vi kjøpte huset.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

Skifte av 4 glass i teakvinduer er skiftet av Finn's glass, Sørmarkveien, Stavanger

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet dekke på terrasse til termofuru

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet dekke på terrasse til termofuru i 2020

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gjort dette selv, har kvittering, faktura på skifte av glass.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Tidligere eier bygget på huset i 1995. Har ikke kjennskap til hvem som utførte arbeid.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Påbygg av kjøkken, soverom og bad i 1995. Har papirtegninger på byggemelding og tegninger.

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ved oppussing av bad, kjøkken, installasjon av elbil lader og installasjon av varmepumpe.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger i boligmappe

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Installasjon og service på varmepumpe, 2024, 2026

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvitering fra Ac senteret Stavanger

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Når vi flyttet inn fant vi ekskrementer fra rotte i en krok på Loftet. Dette ble støvsugd vekk etter beste evne. Har ikke sett mer spor av eller kjent lukt av rotter på loftet siden.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 02.06.2026

Signert av *Bjørn Jone Jacobsen*

Signert av *Turid Bjoland*

Initialer selger:
B J
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Per Spelemanns vei 29, 4019 STAVANGER**	
Dato for energimerking **08.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-328598**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4571525**
Gårdsnummer **57**	Bruksnummer **1104**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **217,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **217,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **197,79 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **172,36 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 402 kWh**

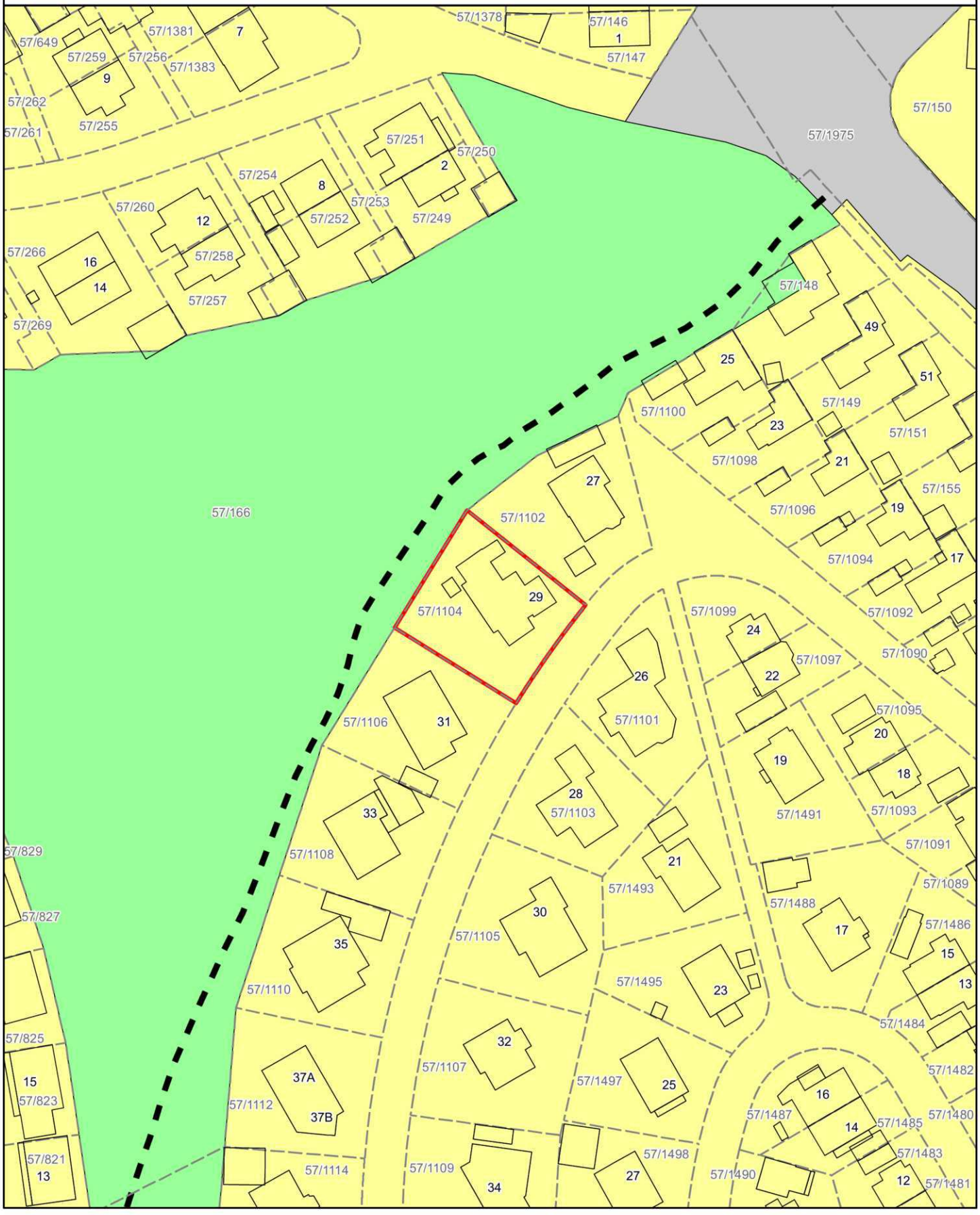
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 57/1104/0/0
Dato: 2026-06-01
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

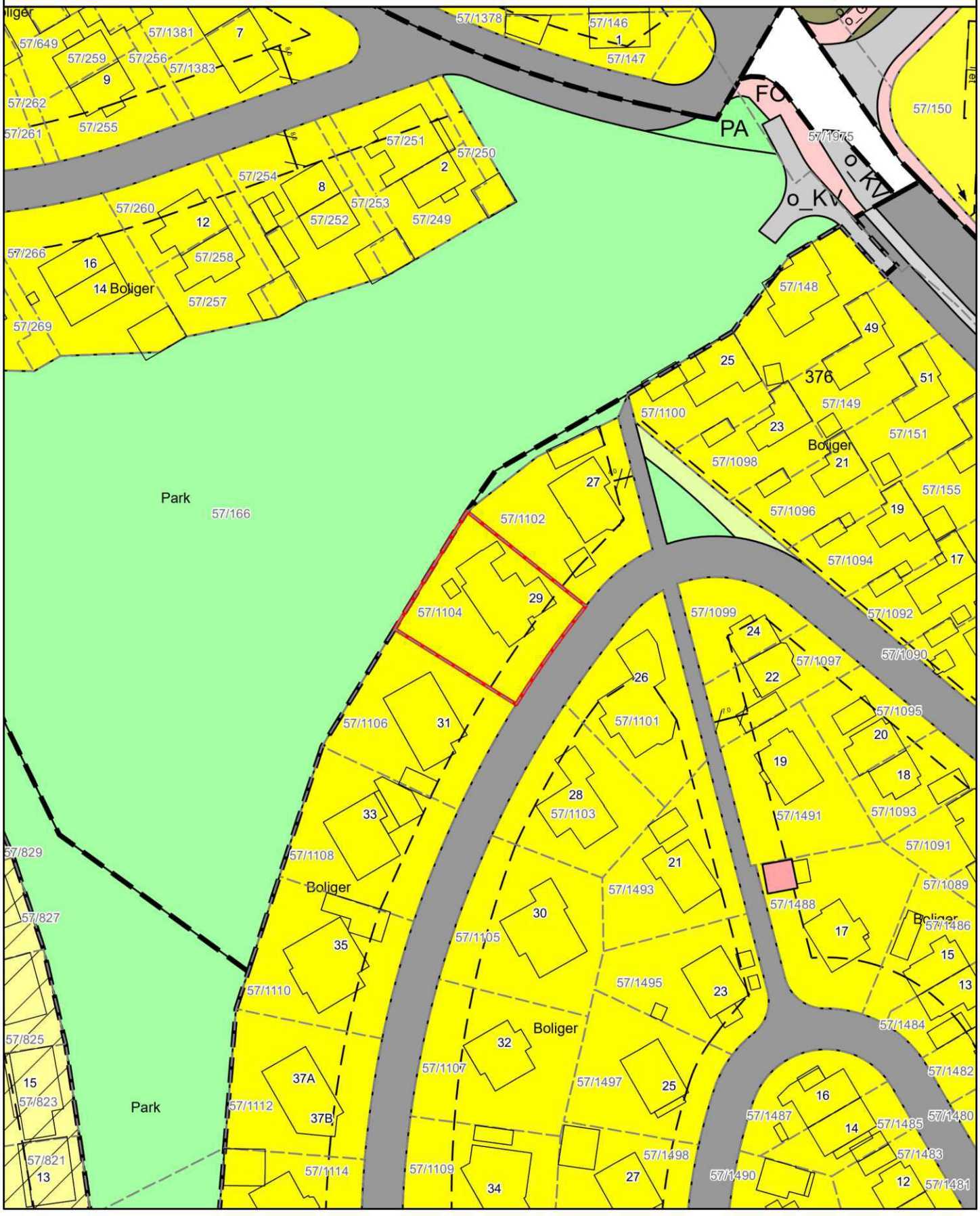


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 57/1104/0/0
Dato: 2026-06-01
Målestokk: 1:1,000

Planident: 376
Ikrafttredelsesdato: 2.12.1958

Stavanger kommune



REGULERINGSVEDTEKTER

TIL PLAN 376 FOR OMRÅDET BEGRENSET AV AUGLÆNDSVEIEN - GATE 806 OG PARKBELTE

Stadfestet av departementet 02.12.1958

****

1. Området reguleres for tomannsboliger og eneboliger.

2. Industrielle anlegg, verksteder og opplag tillates ikke, bortsett fra fellesvaskeri, felles garasjer eller andre spesielle anlegg som bare betjener beboerne i strøket, og som ikke medfører særlige ulemper. Butikker kan bare innredes der det etter byplanrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende.

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

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

   For området begrenset av Auglendsveien - gate 806(Stranddalsveien) - Per Spelemannsvei og parkbelte gjelder: (vedtatt i bygn.rådet 24.01.80).

   Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/3 av sitt nettoareal + evt. garasje.

5. Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 2 etasjer. Beboelse på loft tillates kun innredet med bygningsrådets samtykke. Høyden fra terreng til hovedgesims skal holdes så lav at bygningen virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene.

6. Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkel må ikke være større enn 35°.

7. Garasjer tillates kun oppført i en etasje. Garasjene må plasseres på en slik måte i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning.

   For område begrenset av gate 806(Stranddalsveien - nedre del av Veslemøyveien - offentlig vei og nedre del av Per Spelemannsvei gjelder: (byplanrådet 19.06.1963)

   Garasjer tillates kun oppført i en etasje. Garasjene skal plasseres som vist på planen og oppføres som enkel- og dobbel-garasjer av de for strøket anbefalte typer etter bygnings- og byplanrådets anvisninger.
   Hvor det i planen er forutsatt dobbelgarasje, kan den ene garasje ikke tillates oppført før det foreligger tinglyst erklæring fra nabo om at denne forplikter seg til å oppføre den tilstøtende garasjehalvdel av samme type.

8. Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvorledes tomten tenkes planert. Hvor planeringen medfører forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt kan bygningsrådet påby at planeringslinjene skal senkes evt. heves, eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.

9. Anbringelse av innhegninger, forstøtningsmurer, beplantninger, plassering av garasjer, tørkestativ, søppelkasser o.l. må foretas etter en fellesplan for bebyggelsen langs hvert enkelt gateløp, som på forhånd er godkjent av byplanråd eller bygningsråd.

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

11. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende. Sådan beplanting kan bygningsrådet kreve beskåret eller fjernet.

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

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

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	02.06.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	57	Bnr:	1104	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Per Spelemanns vei 29						

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:		

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

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

* Det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

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

Stavanger kommune

Retur: Øvre Kleivegate 15, 4005 STAVANGER

F A K T U R A

Fakturanummer	**40061509**
Fakturadato	10.03.2026
Kundenummer	3051389
Ordrenummer	80030400
Referanse	

Jacobsen Bjørn Jone
Per Spelemanns Vei 29
4019 STAVANGER

Betalingsinformasjon:	
Forfallsdato	**20.03.2026**
Kontonummer	**15202557837**
KID	**3051389040061509102**
Beløp å betale	**11.424,48**

Juridisk ansvarlig:
Jacobsen Bjørn Jone
Per Spelemanns Vei 29
4019 STAVANGER

Gjelder: Kommunale gebyr, 1. termin 2026
Eiendom 57/1104/0/0, Per Spelemanns Vei 29

Beskrivelse	Netto terminbeløp	MVA %	MVA beløp	Brutto terminbeløp
Eiendomsskatt	1.128,00	0,00	0,00	1.128,00
Feie- og tilsynsgebyr	247,50	0,00	0,00	247,50
Renovasjon	2.542,00	25,00	635,50	3.177,50
Vann og avløp	5.975,20	15,00	896,28	6.871,48
Totalt fakturagrunnlag	**9.892,70**		**1.531,78**	**11.424,48**

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

Stavanger kommune

Retur: Øvre Kleivegate 15, 4005 STAVANGER

Eiendomsskatt

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Eiendomsskatt bolig 010126-300626	2256100 PRM	1.00	1/1	1.128,00	0,00	1.128,00
Sum brutto terminbeløp Eiendomsskatt						**1.128,00**

Feie- og tilsynsgebyr

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

Renovasjon

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Fastdel Renovasjon 010126-010726	1 stk	2058.00	1/2	1.029,00	25,00	1.286,25
Rest 120 L 010126-010726	1 stk	3026.00	1/2	1.513,00	25,00	1.891,25
Sum brutto terminbeløp Renovasjon						**3.177,50**

Vann og avløp

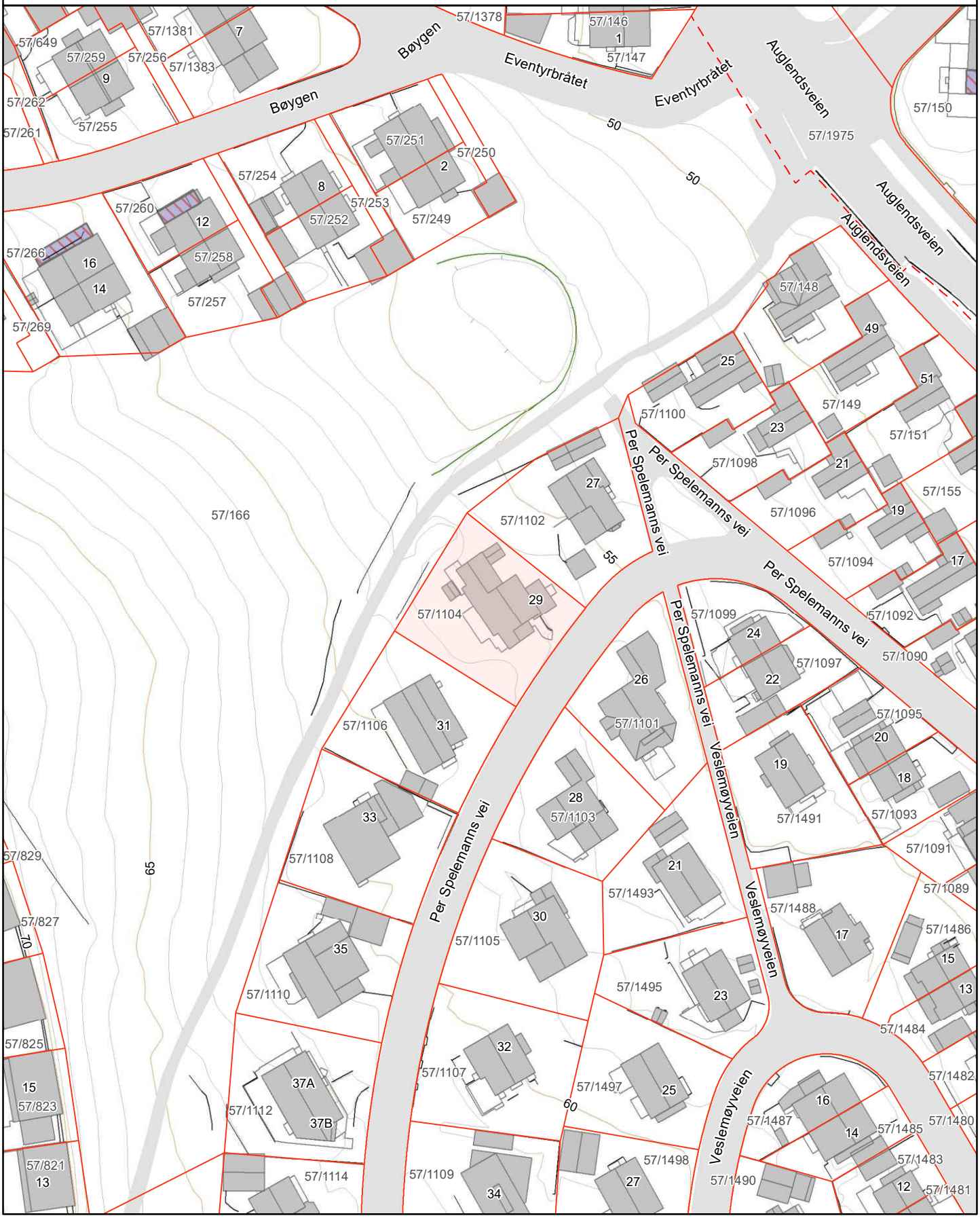
Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Fastdel Vann 010126-300626	224 m2	10.50	1/2	1.176,00	15,00	1.352,40
Beregnet forbruk vann (1,5m3 p 010126-300626	336 m3	8.10	1/2	1.360,80	15,00	1.564,92
Fastdel Avløp 010126-300626	224 m2	13.90	1/2	1.556,80	15,00	1.790,32
Beregnet forbruk avløp (1,5m3 010126-300626	336 m3	11.20	1/2	1.881,60	15,00	2.163,84
Sum brutto terminbeløp Vann og avløp						**6.871,48**

Beløp å betale **11.424,48**

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 57/1104/0/0
Dato: 2026-06-01
Målestokk: 1:1,000

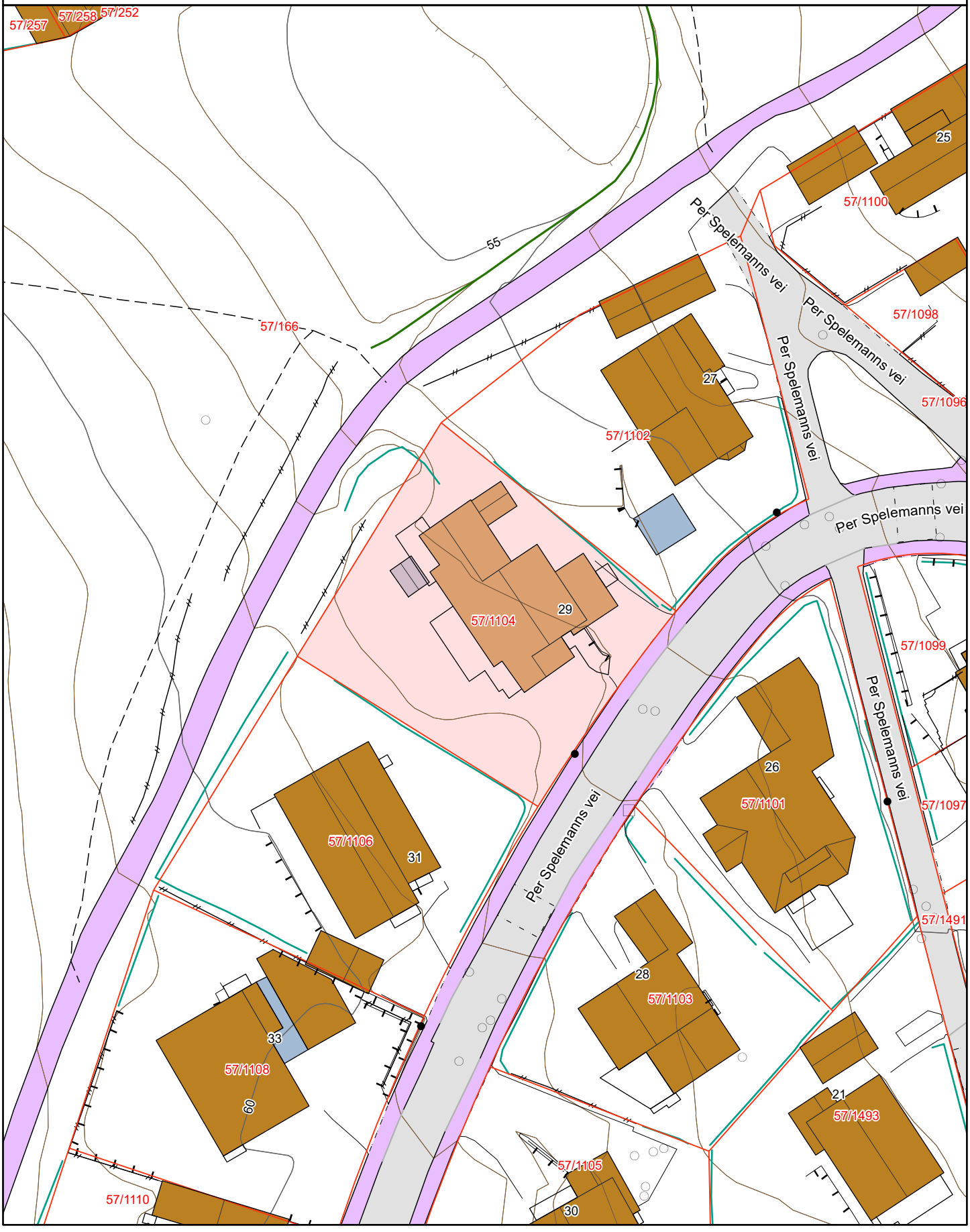
Stavanger kommune



Oversiktskart

Adresse: **Per Spelemanns vei 29, 4019 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/57/1104/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 721 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 01.06.2026



Matrikkelkart

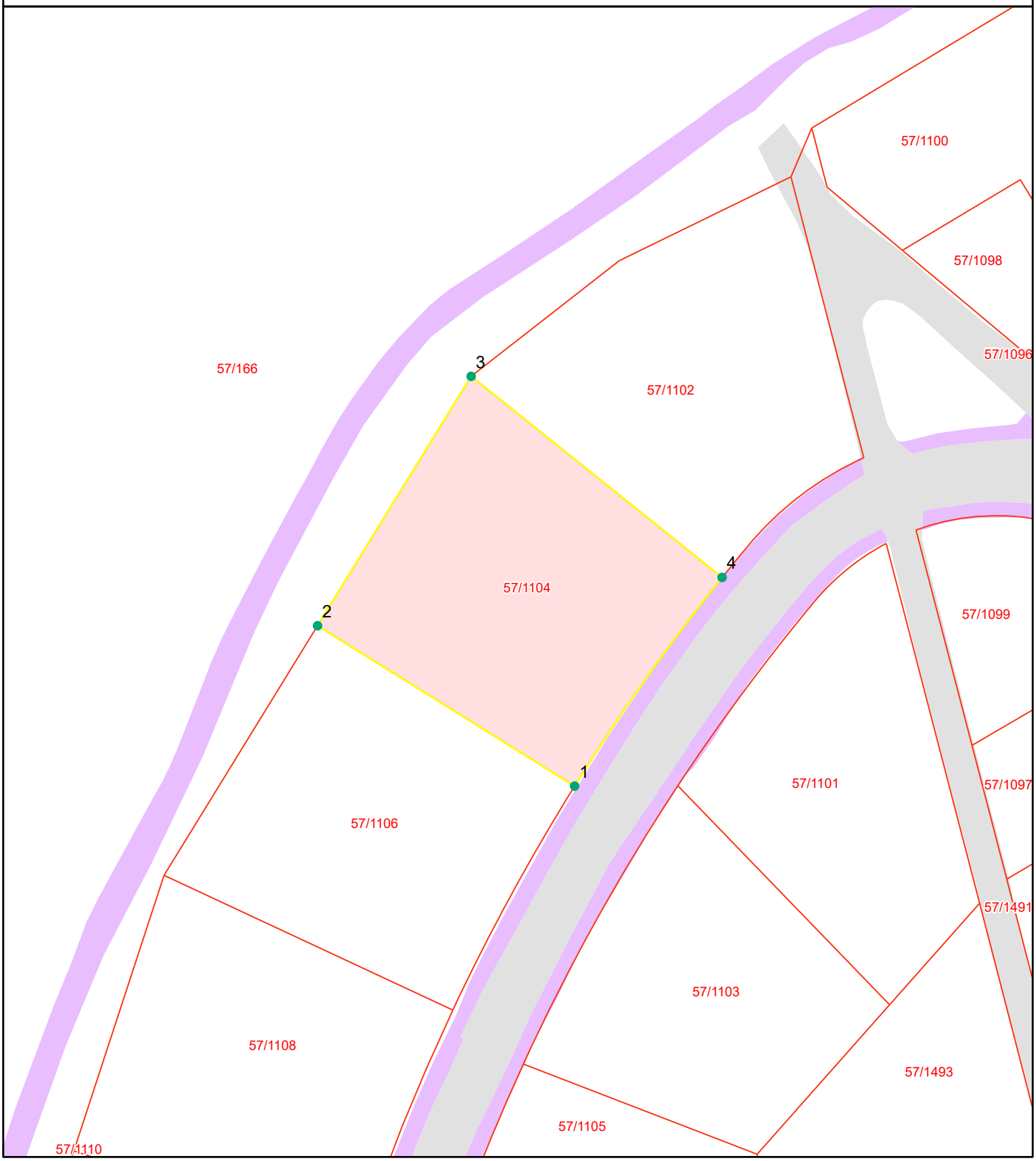
Adresse: **Per Spelemanns vei 29, 4019 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/57/1104/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 721 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 01.06.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 721 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6538579.8	311122.29	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	28.03	0
2	6538594.58	311098.57	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	27.08	0
3	6538617.56	311112.74	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	29.75	0
4	6538599.03	311135.9	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	23.64	200.502

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 01.06.2026 11:08

Eiendom 1103-57/1104

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	13.02.1959	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	721 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	57	Beregnet areal	720,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1104	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Per Spelemanns vei 29	4019 Stavanger	Bekkefaret 5	Ullandhaug	Bekkefaret

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
06.04.1959	Kartforretning	1103-57/1104	Mottaker	721
17.03.1961	Kart- og delingsforretning	1103-57/1104	Avgiver	-393
		1103-57/1185	Mottaker	393

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	4571525			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	250/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1960	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	250/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	250	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	137/0	0/0	137/0
K01	Kjelleretasje	0	101/0	0/0	101/0
L01	Loft	0	12/0	0/0	12/0

Stavanger kommune

Bjørn Jone Jacobsen

Per Spelemanns Vei 29
4019 STAVANGER

Dato 19.06.2026
Saksnr. 2026/29865 - 6
Deres ref.

Ferdigattest - Per Spelemanns Vei 29 - Eiendom 57/1104 - Godkjenne rom i kjeller og loft som hoveddel

Tiltakshaver:	Bjørn Jone Jacobsen
Søknad mottatt:	18.06.2026

Vedtak

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

Ferdigattest er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 12.06.2026

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

Ansvaret til ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl § 23-3 andre ledd.

Det er seksjon Byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

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.

Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert:

Gebyrbeskrivelse	Sats	Antall	Beløp	Merknad
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltak etter pbl. § 20-4	1800,00	1	1800,00	Ferdigattest

Gebyret er fakturert iht. gebyrforskriften, og kan ikke påklages.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef

Anna Gretchen Sutherland Berthelsen
rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

INFORMASJON OM KLAGERETT

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

Stavanger kommune

Bjørn Jone Jacobsen

Per Spelemanns Vei 29
4019 STAVANGER

Dato 12/06/2026
Saksnr. 2026/29865
Deres ref.

Tillatelse til mindre tiltak - Per Spelemanns Vei 29 - 57/1104 - Godkjenne rom i kjeller og loft som hoveddel

Tiltakshaver:	Bjørn Jone Jacobsen
Søknad mottatt:	08.06.2026

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4, jamfør § 20-4.

Følgende tiltak er godkjent:

- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasje loft jfr søknad fra Bjørn Jone Jacobsen av 11.6.26

Forutsetninger for byggetillatelsen er at du følger disse punktene:

1. Du må følge plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter.
2. Du må sende inn søknad om ferdigattest. Bruk skjemaet "Søknad om ferdigattest», som du finner på internettsidene til Direktoratet for byggkvalitet. Byggverket, eller deler av det, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
3. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.
4. Du må melde fra om alle ildsteder til feiervesenet før de installeres.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

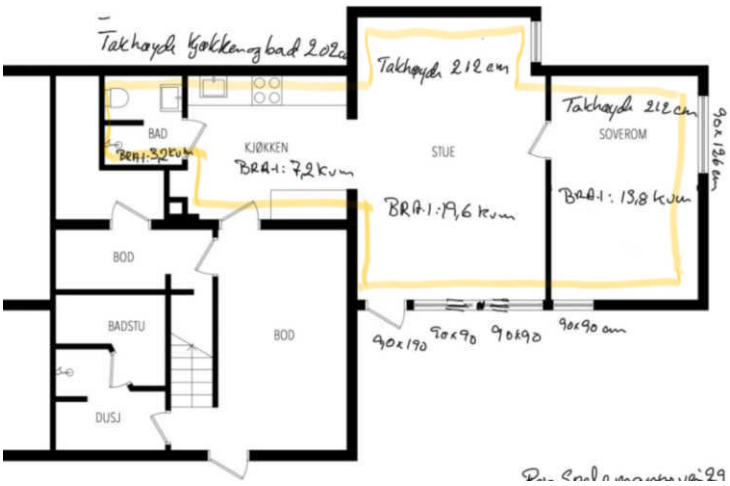
Begrunnelse for vedtaket



I denne saken søkes det om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av noen rom i underetasjen og ett rom på loft/annen etasje i en fin eksisterende enebolig.

Tiltakshaver opplyser boligen opprinnelig er bygget tidlig på 60 tallet og tilbygget i 1996, men at det da ikke ble levert inn tegninger for loft i gammel del eller kjeller i ny del.

Tiltakshaver har lagt ved plantegning av underetasje som viser at det i denne saken søkes bruksendring av ca 44 m2 der, med kjøkken, bad, stue og soverom. Tegningen viser tilfredsstillende rømningsvinduer, dør direkte til det fri og innvendig forbindelse til hovedetasjen. På loftet bruksendres ett rom til soverom på ca 8 m2.



Konklusjon

Det gis tillatelse til tiltak som omsøkt.

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.

Informasjon

Bruk seriøse håndverkere. Se mer informasjon:

https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/

For digitale søkere:

For å sikre at korrespondanse mellom oss og deres søknadsportal blir riktig ber vi dere å sjekke at følgende saksnummer er registrert for denne byggesak:

Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert:

Gebyrbeskrivelse	Sats	Antall	Beløp	Merknad
Tiltak omfattet av pbl. § 20-4, bokstav a) til e)	10800,00	1	10800,00	
Reduksjon: Tiltak i tråd med plan- og bygningsloven med forskrifter	-3000,00	1	-3000,00	
Reduksjon: Digital søknad	-1500,00	1	-1500,00	

Gebyret er fakturert iht. gebyrforskriften, og kan ikke påklages.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef

Trond Vigesdal
rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

INFORMASJON OM KLAGERETT

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

Stavanger kommune
Kommunalavdeling byutvikling

Byggesaksavdelingen
Olav Kyrres gt. 23
4005 Stavanger
Tlf.: 51 50 70 90
Faks.: 51 50 70 26

Anlaug og Olav Urstad
Per Spelemannsv. 29

4019 Stavanger

Stavanger, 07.06.96
Ref.: EMS/SOK
Ark.: 511
Jnr.:
Sid.: 9605833

Refsak: 3861 B
Møtedato: 27.06.96
Godkjent

Gnr. 57, bnr. 1104, Per Spelemannsvei 29. Tilygg bolig. Byggherre: Anlaug og Olav Urstad. Anmelder: Samme

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for arbeidet. Ansvarshavende skal underskrive ansvarserklæringen før arbeidet tar til.

Etter at ansvarshavende har undertegnet ansvarserklæringen hos byggesaksjefen for igangsetting av arbeidet, må oppmålingsvesenet kontaktes for å avtale om påvisning og høydemerke. Endelig justering av høyden må foretas av bygningskontrollen før utgraving av tomten påbegynnes.

Byggherren er selv ansvarlig for at bygget får lovbestemt avstand til Ellagets og Televerkets linjer og kabler.

Ved eventuelt tilbygg og/eller fasadeendring som berører bygningens inntaksledninger må Ellaget kontaktes.

Kontroll av isolasjon og tetthet med termofotografering og trykkprøving kan bli foretatt på utbyggers regning.

Garasje og eventuell innhegning av tomt mot gate må byggemeldes særskilt.

Ingen del av bygningen må ligge utenfor egen eiendom. Takvann tillates ikke ført inn over nabo. Nye konstruksjoner som vil komme over- eller i nærheten av eiendommens avløpssystemer skal godkjennes av vann- og avløpsverket før tiltaket iverksettes.

Denne byggetillatelse er gitt av byggesaksjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegasjonsreglementet.

Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Bygningen, eller i tilfelle vedkommende del av bygningen må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i henhold til plan- og bygningslovens §99, jfr. § 110 nr. 5.

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Vedtaket refereres for kommunalstyret for byutvikling den 27.06.96(bygningsrådet).

BYGGESAKSAVDELINGEN, 07.06.96

Paul A. Paulsen
byggesakssjef

Eirik M. Strøm

Stavanger kommune

Kommunalavdeling byutvikling **Byggesaksavdelingen**

Aros A/S
Langgt.10

4306 SANDNES

Stavanger, 25.10.1999

Deres ref:
Vår ref: HSV-99/09117 -004
Ark: BYG 57/1104
Jnr: 032008/99

DELEGERT BEHANDLING SAKSNUMMER: KBU 2630/99.

Tillatelse til tiltak - Gnr./bnr. 57/1104
Byggeplassadresse: Per Spelemannsv.29,
Tiltaksklasse: 1

Tiltakets art:	**NYBYGG CARPORT OG SYKKELSKUR**
Tiltakshaver:	**Olav Urstad**
Ansvarlig søker:	**Aros as**

Tillatelse til tiltak gis på følgende vilkår: plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

1. **I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70, slik at carport og sykkelskur kan plasseres over byggrense som vist på kart og tegninger mottatt KBU 30.08.99.**
2. **Vegg i både sykkelskur og carport som vender mot nabo, gnr. 57 bnr. 110 - Per Spelemannsvei 27, skal utføres i R30 konstruksjon.**
3. **Byggesaksavdelingen skal varsles ved oppstart av byggearbeidet med tidsangivelse og innsendelse av fremdriftsplan for byggearbeidene.**
4. Innsendt kontrollplan godkjennes for tiltaket.
5. Ingen del av tiltaket må ligge utenfor egen eiendom. Takvann tillates ikke ført inn på naboeiendom. Nye konstruksjoner som vil komme i nærheten av eiendommens avløpssystemer skal godkjennes av vann- og avløpsverket før tiltaket iverksettes.
6. Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegasjonsreglement.
7. Er arbeidet ikke satt igang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.
8. Kontrollansvarlig for utførelsen skal sørge for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon når tiltaket er ferdig. Gjennom dette skal kontrollansvarlig bekrefte at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat og i samsvar med gitte tillatelser og krav. Sluttkontrollrapport med anbefaling om utstedelse av ferdigattest/midlertidig brukstillatelse må sendes inn for godkjenning. Bygningen, eller i tilfelle vedkommende del av bygningen, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iht. plan- og bygningslovens § 99, jf § 110 nr. 5.

Postadresse:
Olav Kyrres gate 23, N-4005 Stavanger
Besøksadresse:
Olav Kyrresgate 23, Stavanger

E-post:postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
Telefon: 51507090
Telefaks: 51507026
Org.nr.: NO 964 965 226

9. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

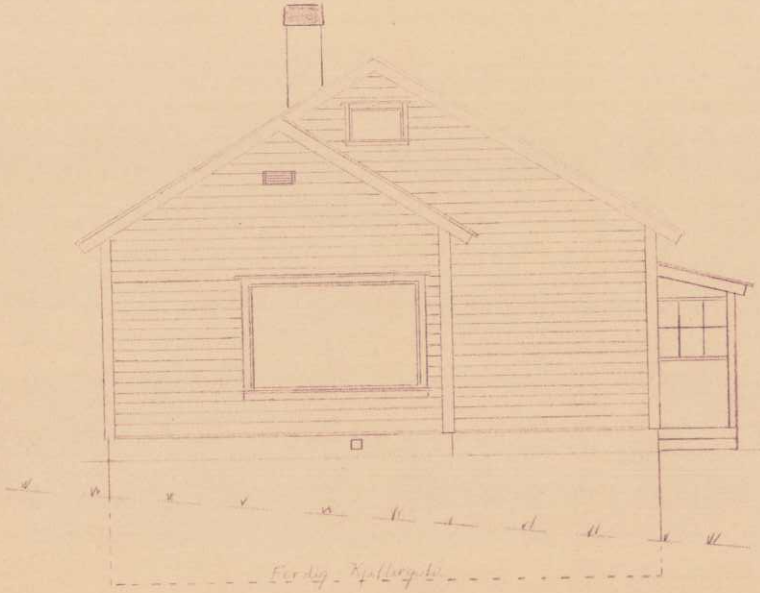
BYGGESAKSAVDELINGEN

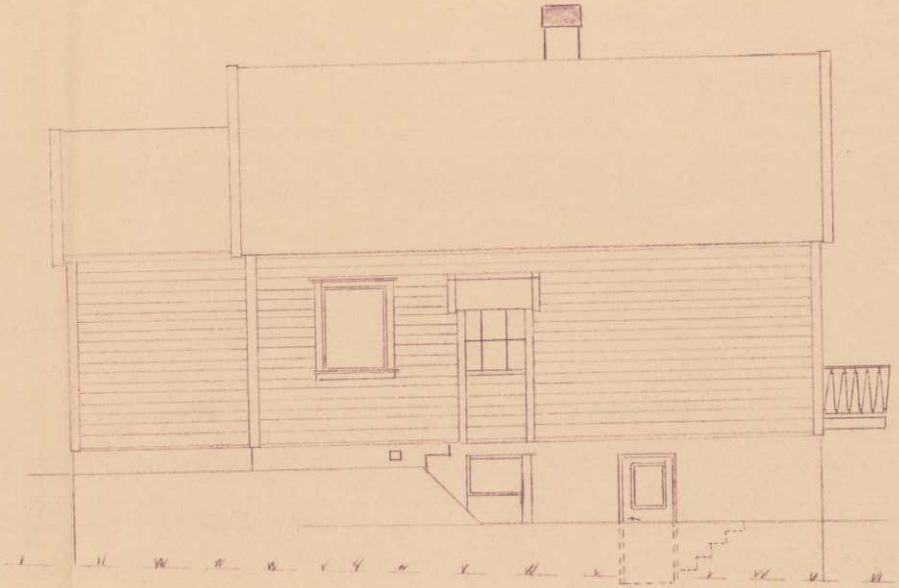
Paul A. Paulsen
byggesakssjef

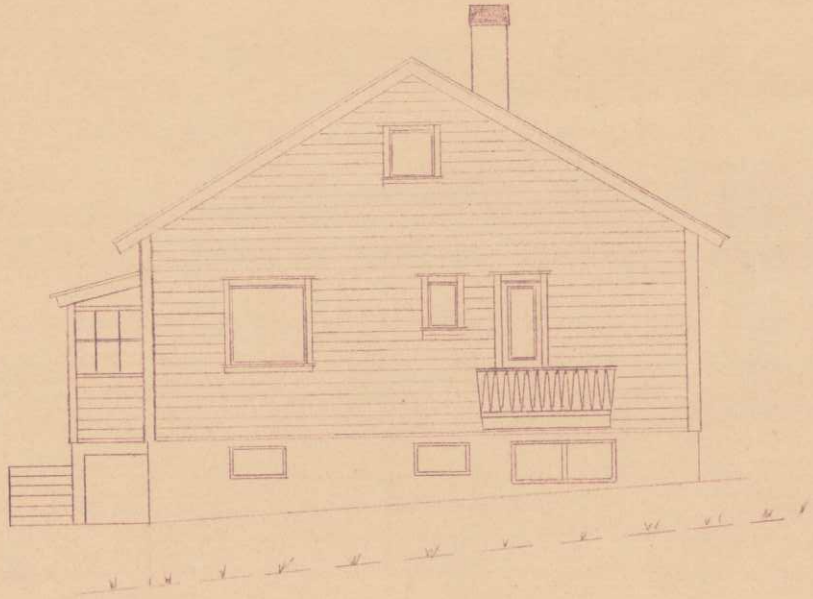
Helge Svendsen
overingeniør

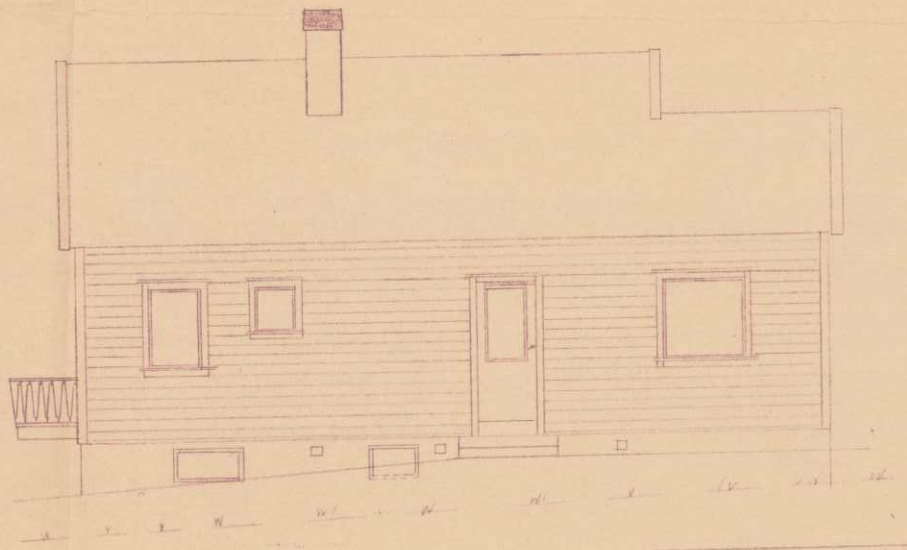
Kopi til:
Olav Urstad, Per Spelemannsvei 29, 4019 STAVANGER
Combi Hus as, Flintveien 9, 4332 Figgjo

STAVANGER BYGNINGSRÅD 1385/39



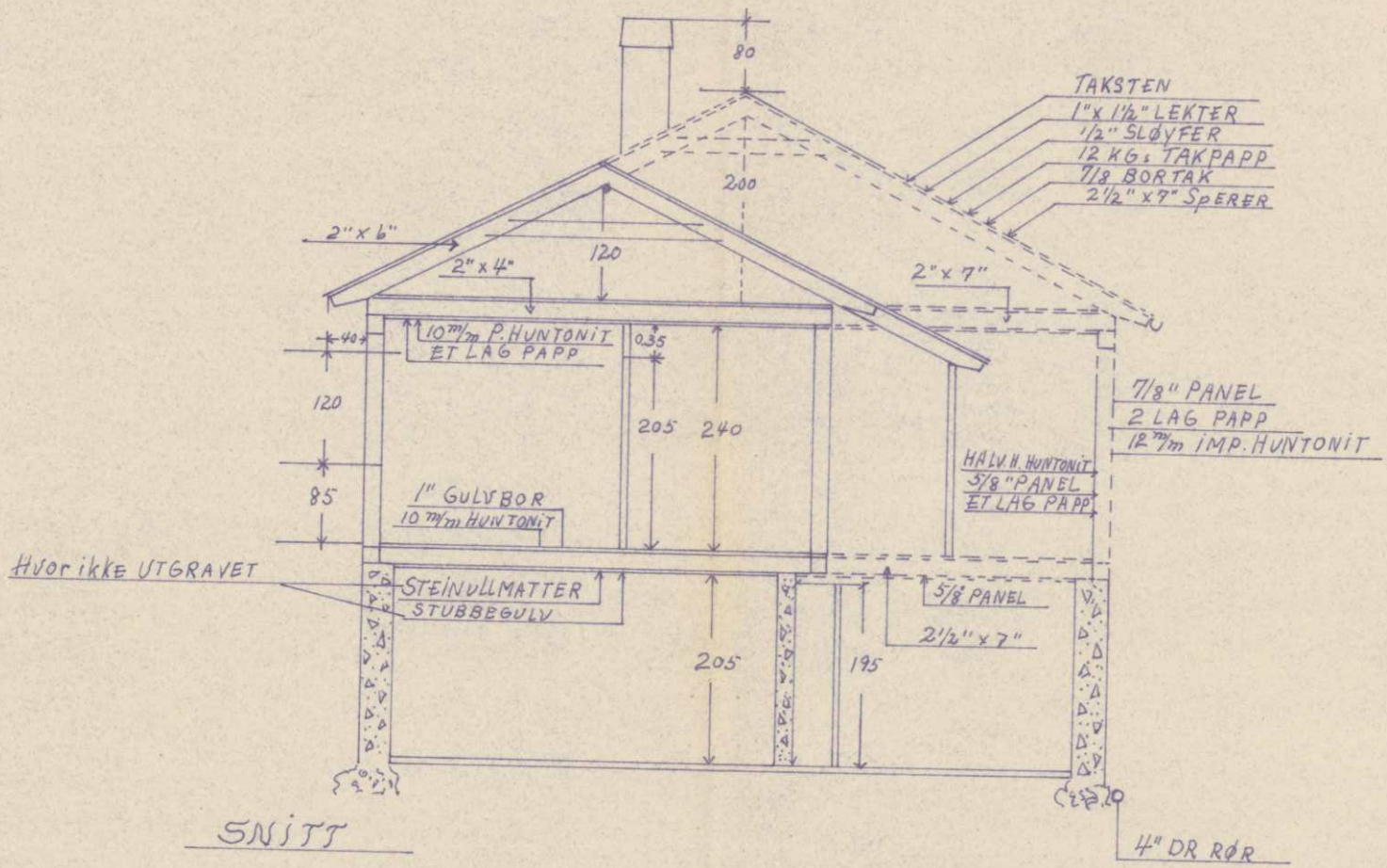






Matr. nr. 27 per Spelemannsvei	M 1:50	
J. Eltervåg		

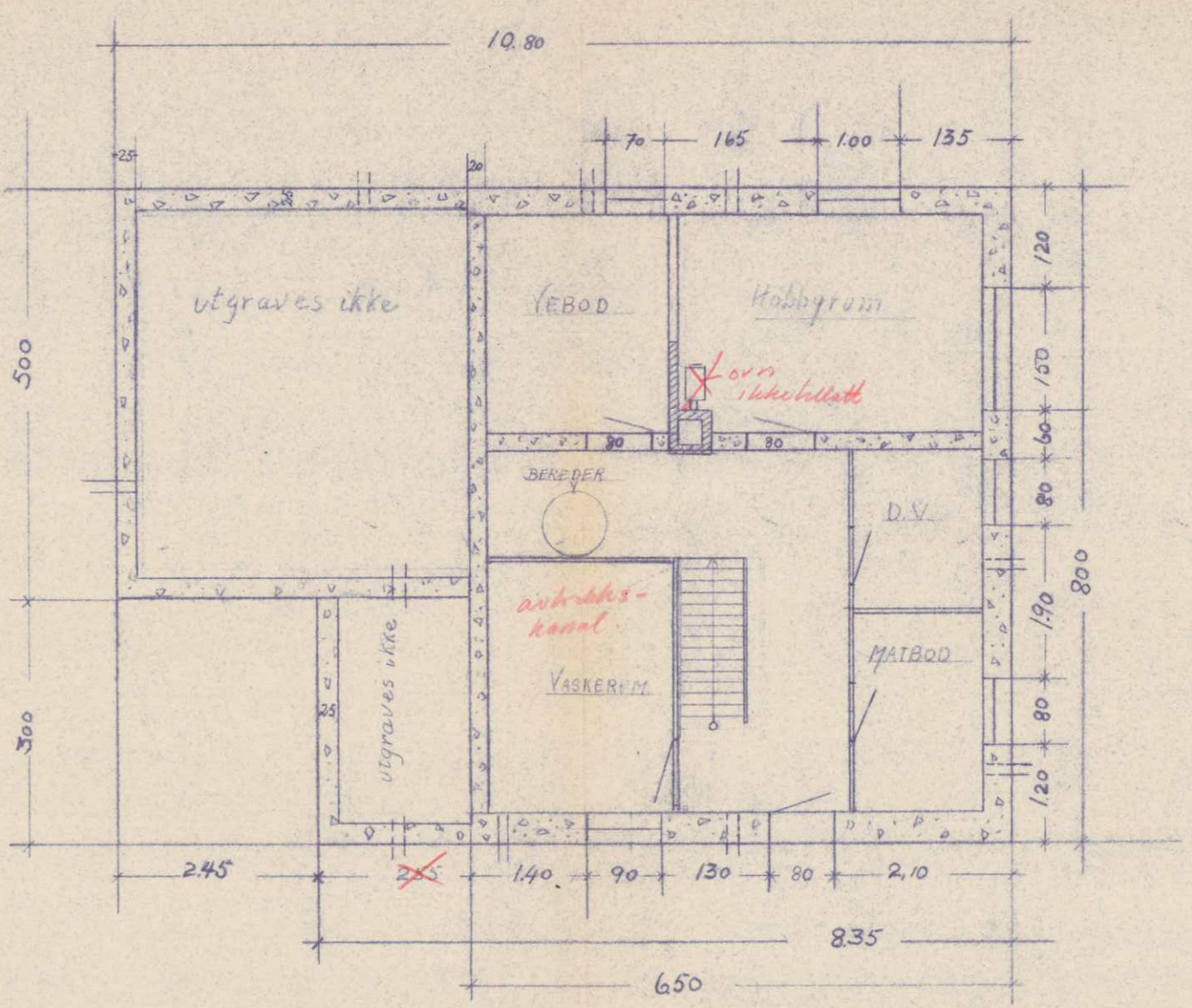
STAVANGER BYGNINGSRÅD 9/6/1/385/59/23



SNITT

matr. nr. 29. per Spelemannsvei	M: 1:50	
J. Eltervåg	24/6-59	

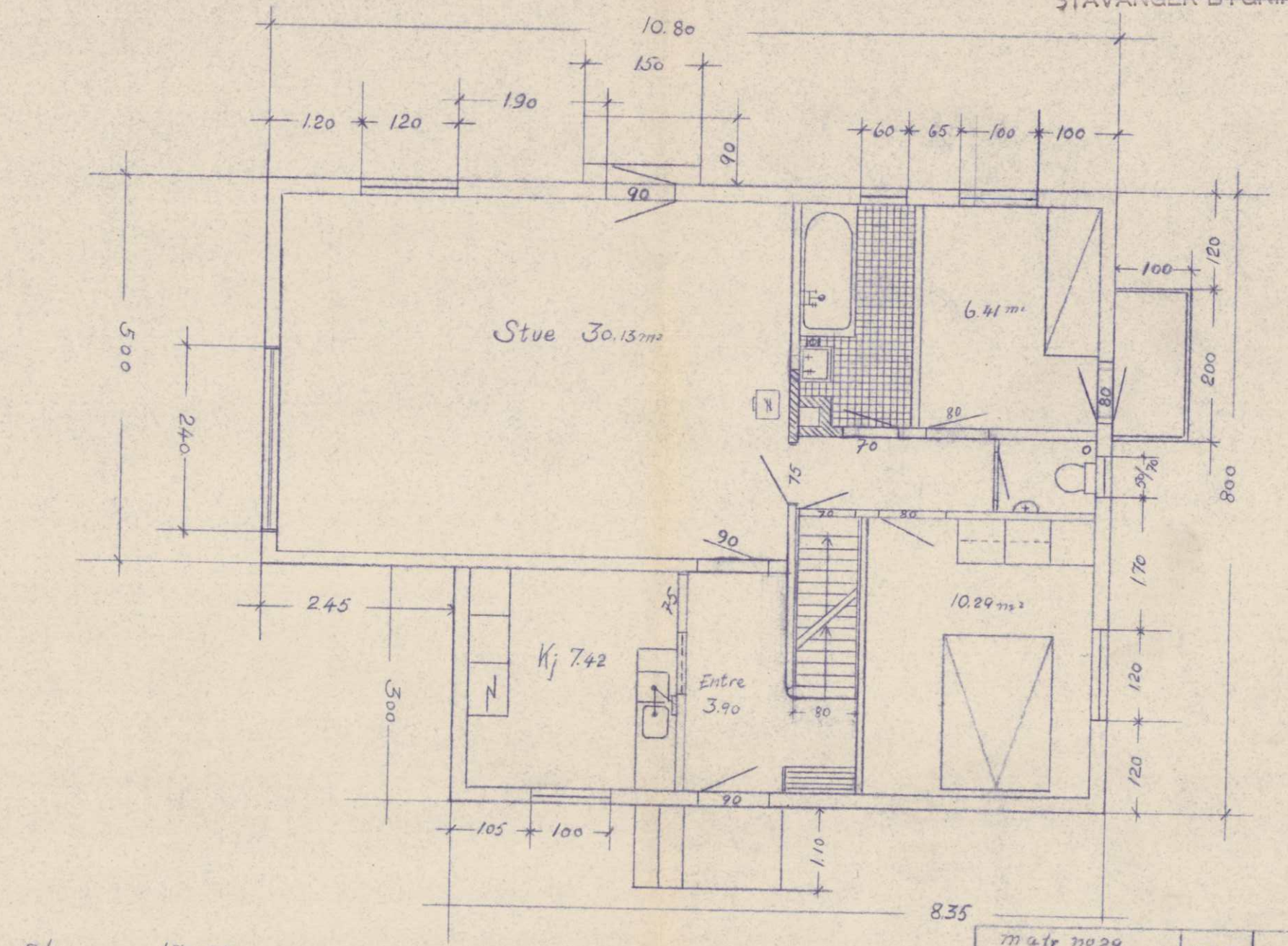
STAVANGER BYGNINGSRÅD 1385/58



plan av Kjeller

matr. nr 29. Per Spelemannsvei	M: 1:50	
J. Eltervåg		

STAVANGER BYGNINGSRÅD 1385/59



plan 1ste Etage

matr nr 29 per Spelemannsvei	M. 1:50	
J Eltervåg		

Forenklet byggekart over
Gnr. 57 Bnr. 1104
(Per Spelemannsvei 29)
M 1: 1000 Areal= 721m²
Kartref. N 20

Kommunalavdeling byutvikling
for oppmålingssjefen i Stavanger 10/4-96

Nils A. Krohn
Nils A. Krohn

Hjemmelshaver: Jacob Eltervåg
57/1106 :Erling M Herstad
57/166 :Stavanger kommune
Olav Kyrres gate 23
4005 Stavanger
57/1102 :Sverre Haugvaldstad
57/1101 :Odd Arild Haugland
57/1103 :Owe S Lyse

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
0 6 MAI 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....





FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
0 6 MAI 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

PER SPELEMANNSVEI 29

AROS
AROS A/S
Arkitekter MNAL
Langgaten 10
Postboks 745 Krossen
4301 Sandnes
Telefon 51 66 50 00
Telefax 51 62 39 56

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1:100	01.05.96		004	



FASADE MOT VEST

FASADE MOT SØR

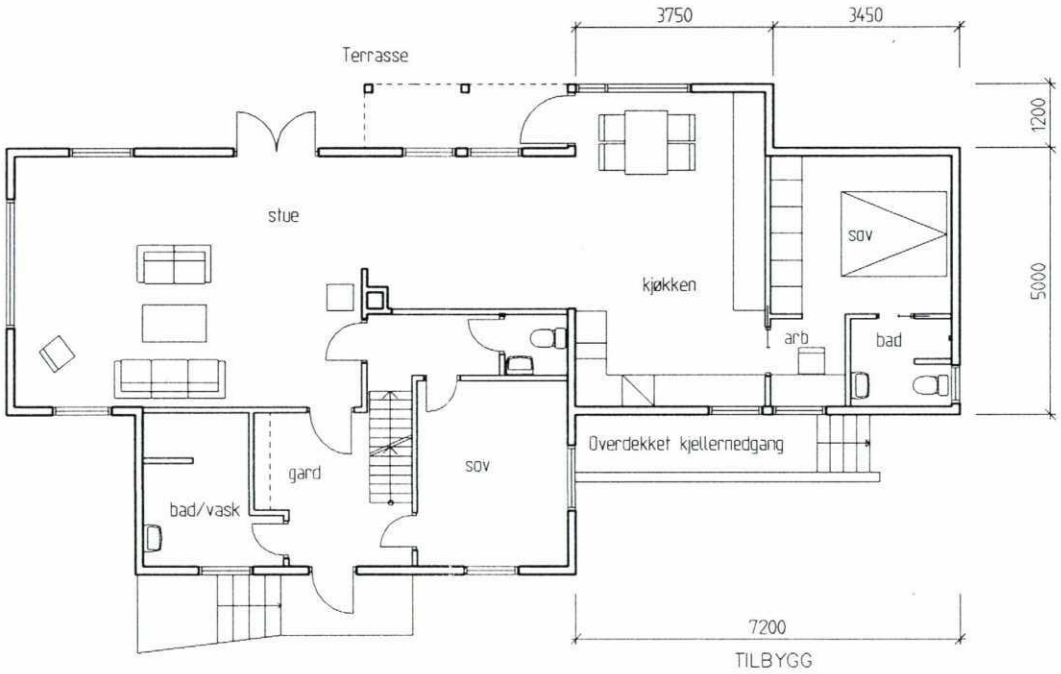
STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
0 6 MAI 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

PER SPELEMANNSVEI 29

AROS
AROS A/S
Arkitekter MNAL
Langgaten 10
Postboks 745 Krossen
4301 Sandnes
Telefon 51 66 50 00
Telefax 51 62 39 56

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1:100	01.05.96		003	



STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
0 6 MAI 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

PER SPELEMANNSVEI 29

AROS
AROS A/S
Arkitekter MNAL
Langgaten 10
Postboks 745 Krossen
4301 SANDNES
Telefon (51)665000
Telefax (51)623956
Telex 72400
Att.: AROS Sandnes

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1:100	01.05.96		002	

T:\OLAV\HUS Thu May 2 21:02:24 1996

INGEN MERKNAD TIL PLANENE ! C1

Annaug og Odd Utstad

Forenklet byggekart over
Gnr. 57 Bnr. 1104
(Per Spelemannsvei 29)
M 1: 1000 Areal= 721m²
Kartref. N 20

Hjemmelshaver:
57/1106 :Erling M Herstad
57/166 :Stavanger kommune
Olav Kyrres gate 23
4005 Stavanger
57/1102 :Sverre Haugvaldstad
57/1101 :Odd Arild Vigland
57/1103 :

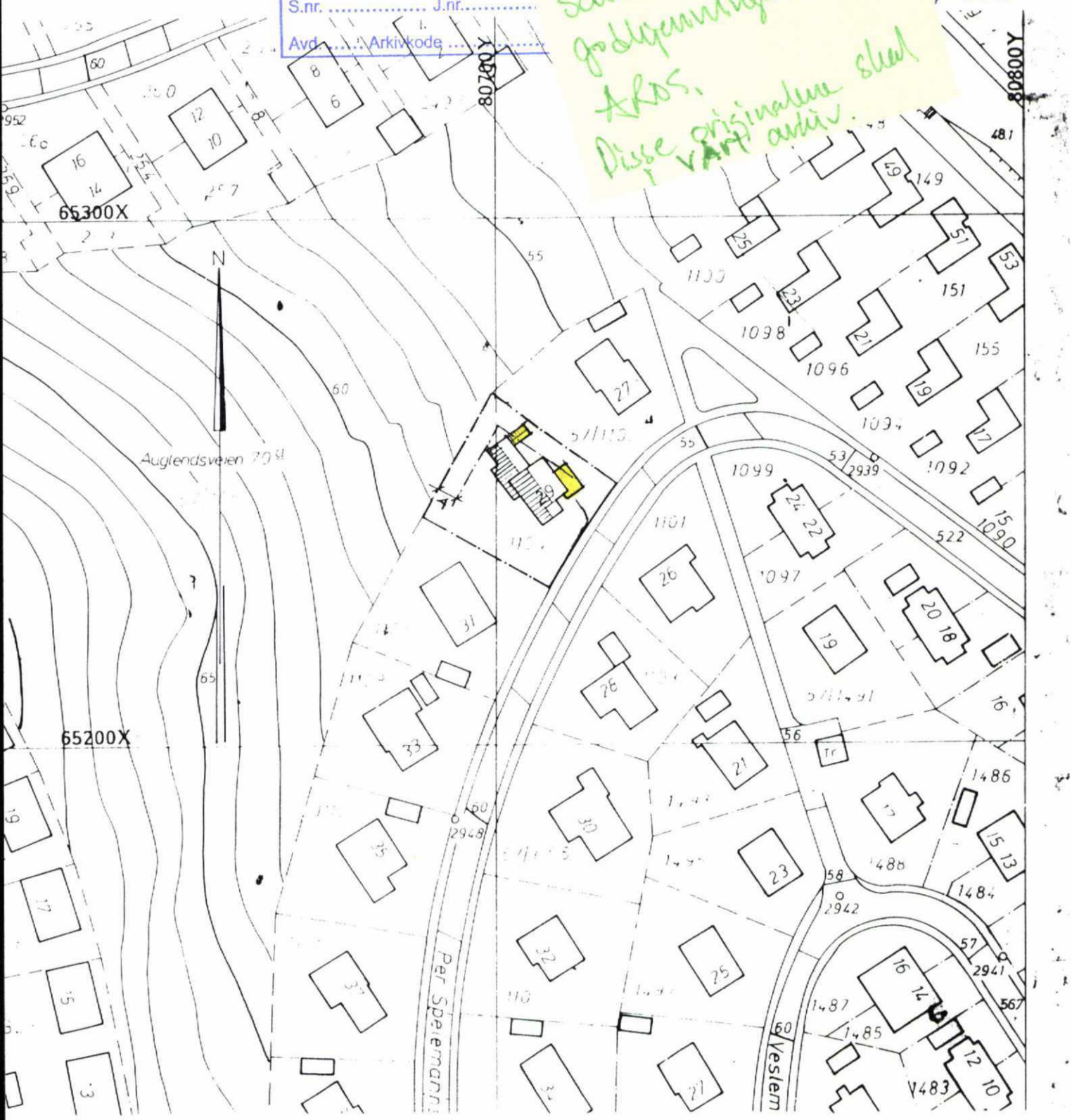
Kommunalavdeling byutvikling
for oppmålingssjefen i Stavanger 10/4-96

Nils A. Krohn

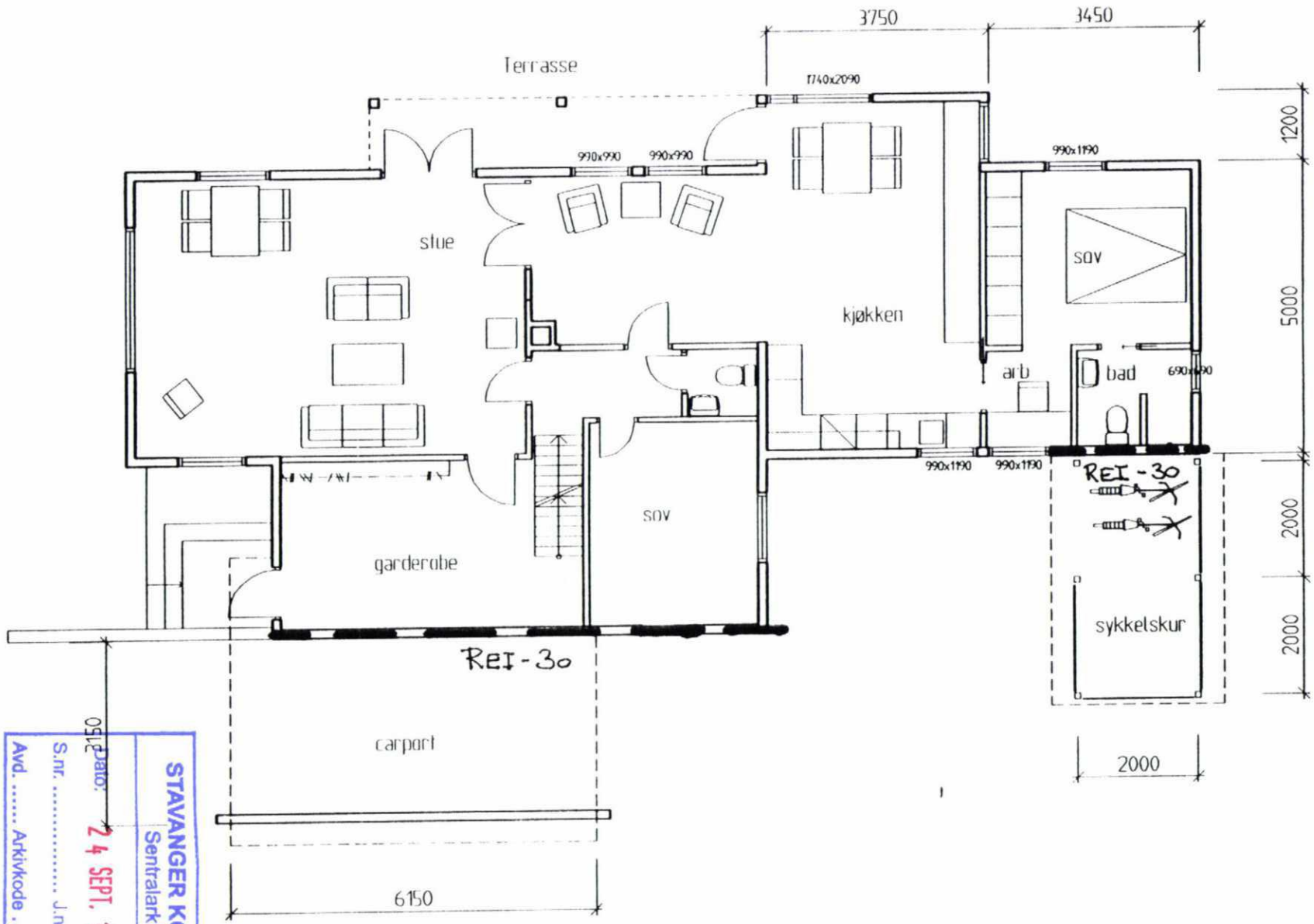
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 30 AUG. 1999
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Kopi av dette sendes sammen med godkjenningen til AKOS. Disse originalene skal VÅRT arkiv.

57/1102
57/1101
57/1103
57/1106



VEDLEGG D5



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 24 SEPT. 1999
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

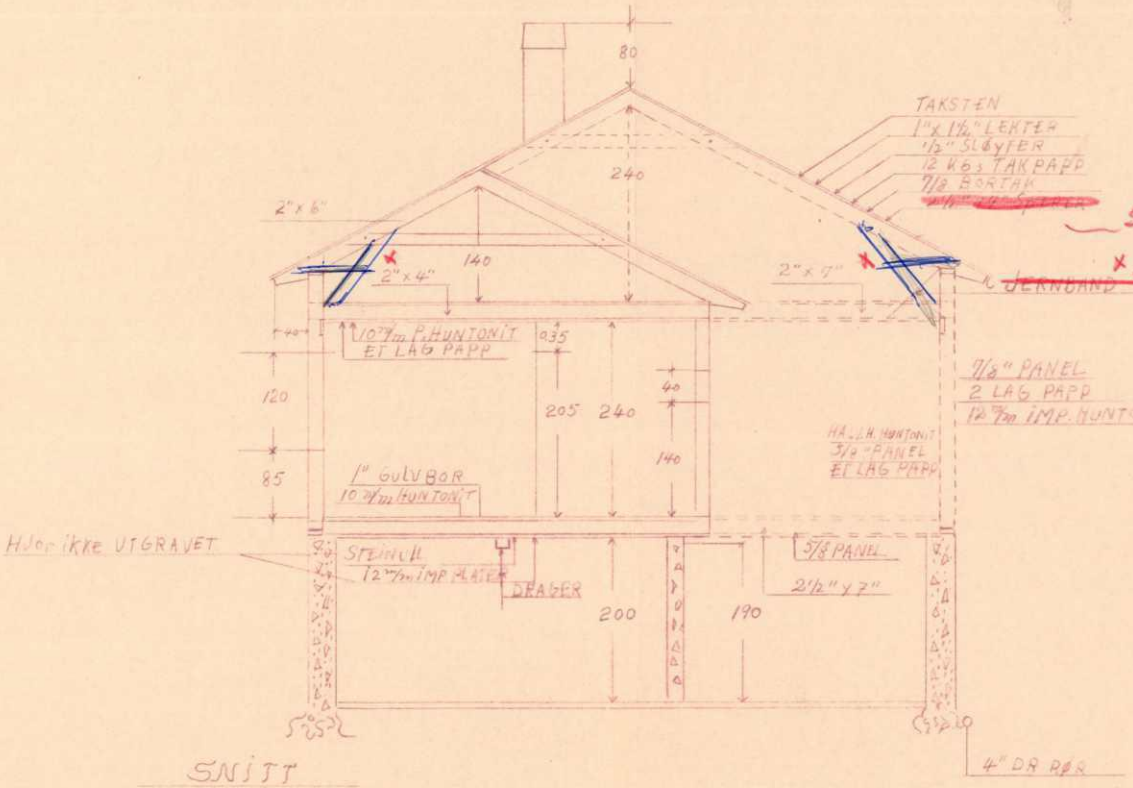
PER SPELEMANNSVEI 29

AROS

AROS A/S
Arkitekter MNAL
Langgaten 10
Postboks 745 Kroaven
4301 SANDNES
Telefon (51) 665000
Telefax (51) 623958
Telex 72400
Att: AROS Sandnes

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1:100	09.08.99			

STAVANGER BYGNINGSRÅD 344/60

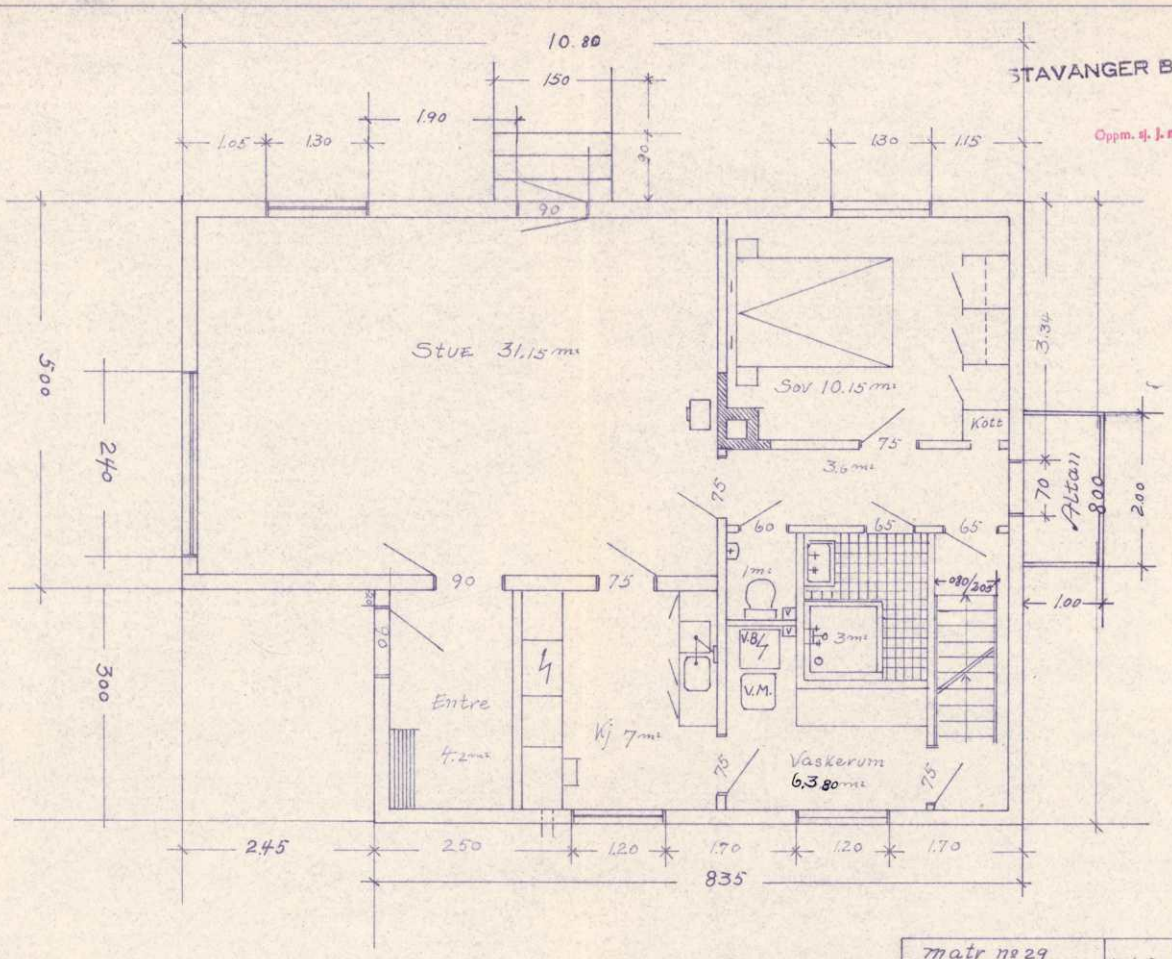


SNITT

matr. nr 29. per Spelemannsvei	M 1:50	
F. Elterväg.		10/3 - 60

STAVANGER BYGNINGSRÅD

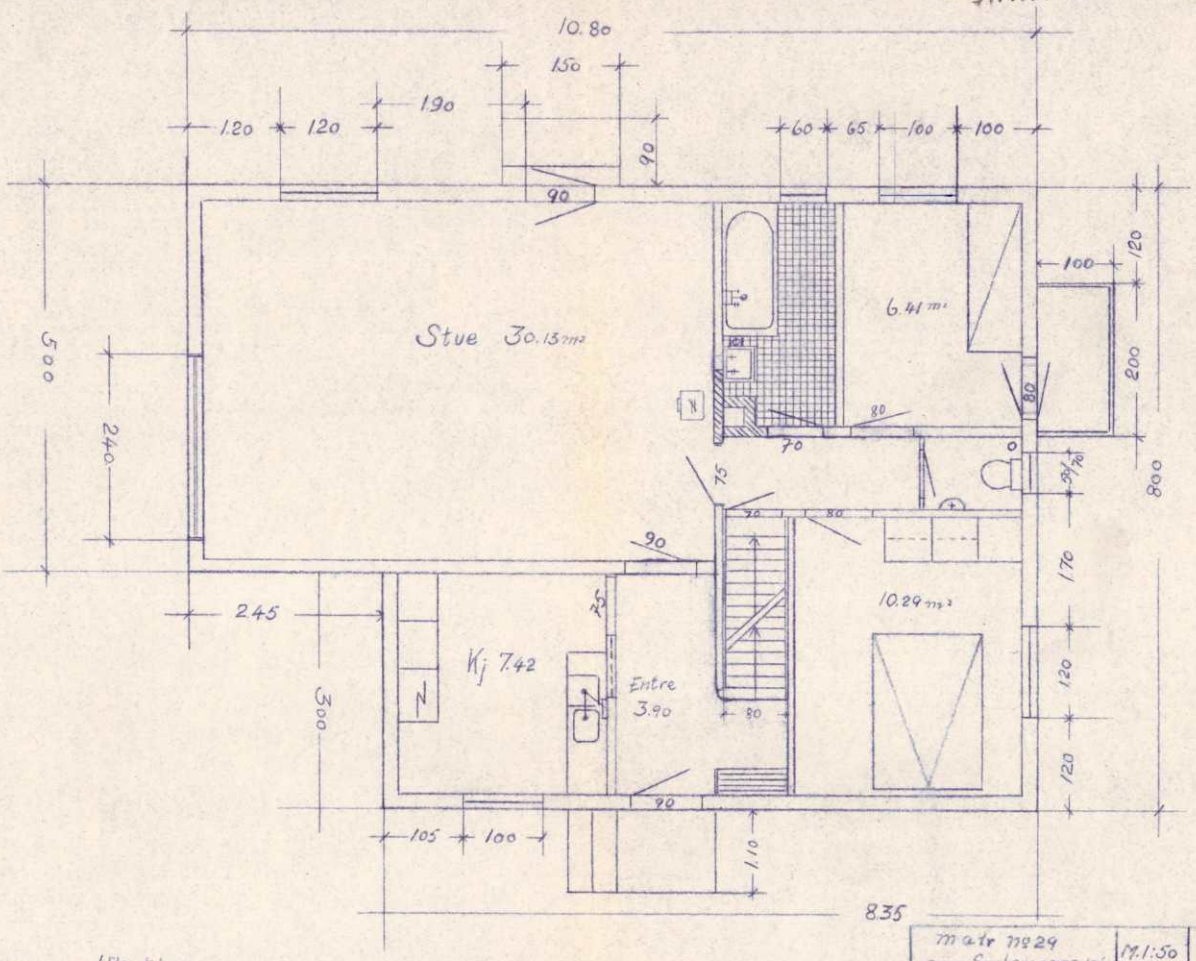
Oppm. sj. j. nr. 491/59 978/59



plan av 1ste Etage

matr nº 29 per Spelemannsvei	19.1.50	
J. Ettervåg	24/6-59	

STAVANGER BYGNINGSRÅD 1385/58



plan 1ste Etage

matr nr 29 per Spelemannsvei	M. 1:50	
J Eltervåg		



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
0 6 MAI 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

PER SPELEMANNSVEI 29

AROS

AROS A/S
Arkitekter MNAL
Langgaten 10
Postboks 745 Krossen
4301 Sandnes
Telefon 51 66 50 00
Telefax 51 62 39 56

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1:100	01.05.96		004	



FASADE MOT VEST

FASADE MOT SØR

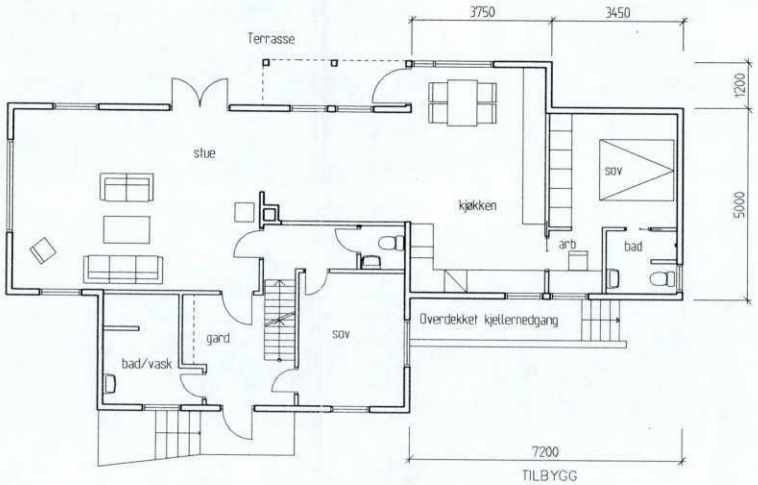
STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
0 6 MAI 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

PER SPELEMANNSVEI 29

AROS
AROS A/S
Arkitekter MNAL
Langgaten 10
Postboks 745 Krossen
4301 Sandnes
Telefon 51 66 50 00
Telefax 51 62 39 56

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1:100	01.05.96		003	



STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
0 6 MAI 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

PER SPELEMANNSVEI 29

ARØS

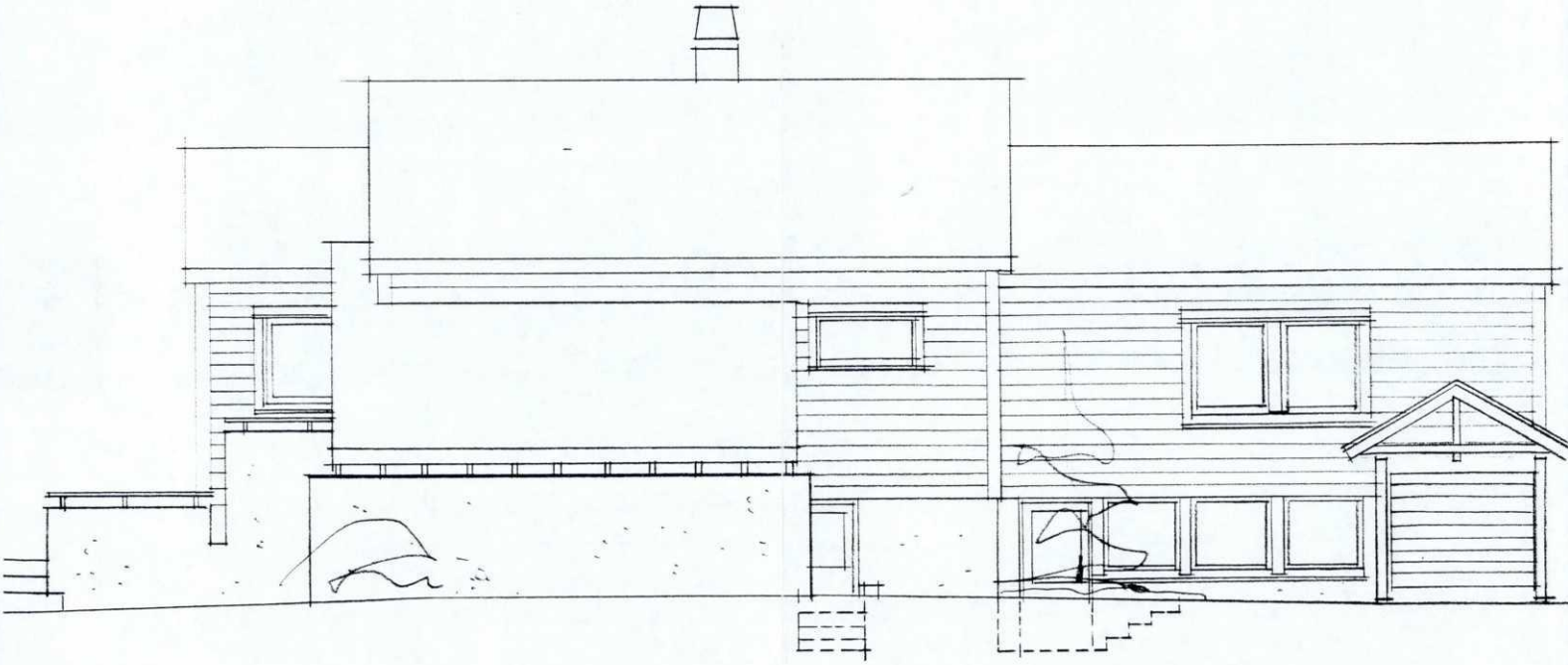
ARØS A/S
Arkitekter MNAL
Langgaten 10
Postboks 745 Krossen
4301 SANDNES
Telefon (51)665000
Telefax (51)623956
Telex 72400
Att: ARØS Sandnes

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1:100	01.05.96		002	

T:\OLAV\HUS Thu May 2 21:02:24 1996

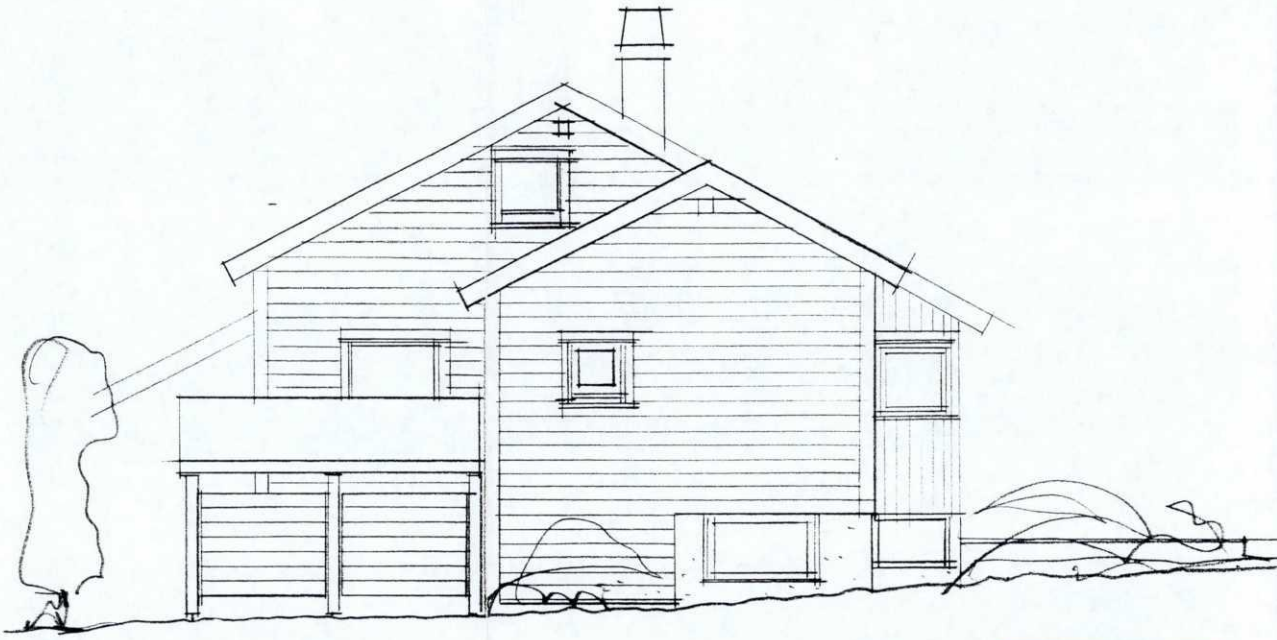
VEDLEGG 03

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 30 AUG. 1999
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



FASADE MOT ØST

VEDLEGG D4

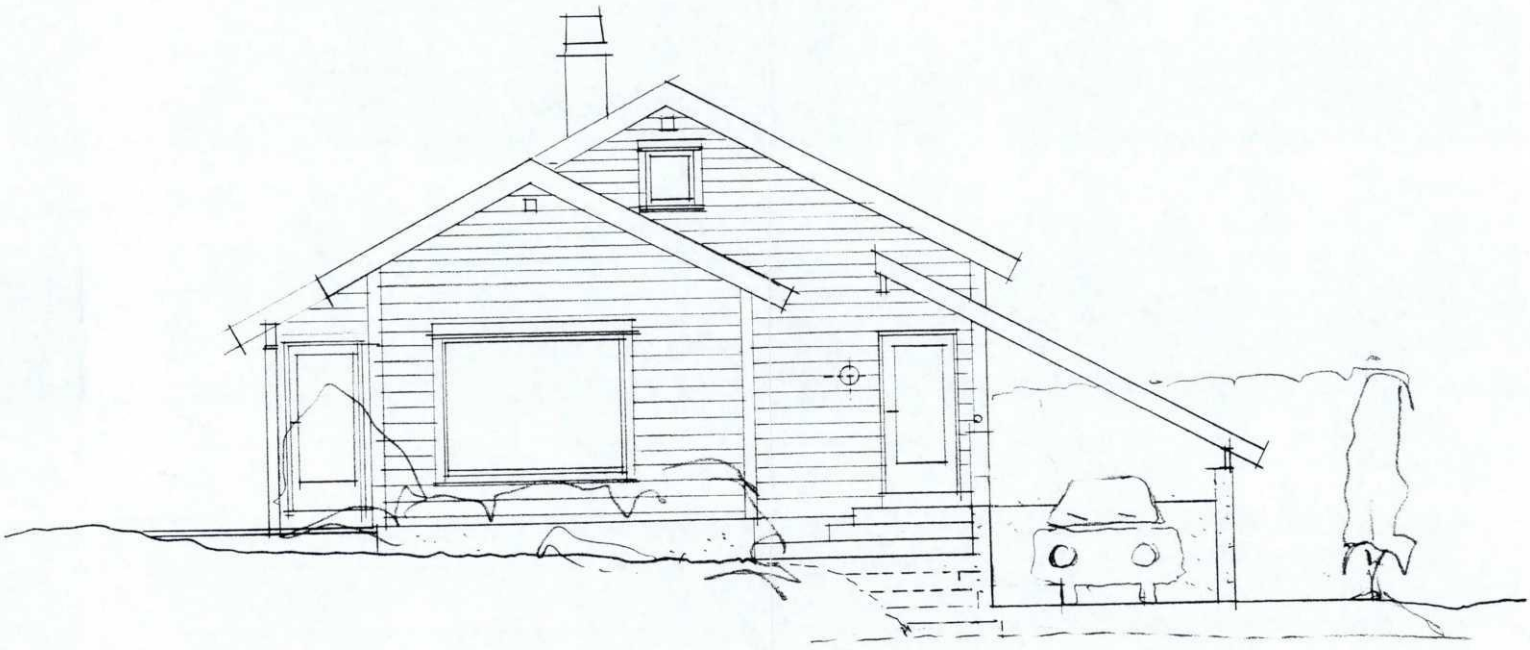


FASADE MOT NORD

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 24 SEPT. 1999
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

VEDLEGG D2

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 30 AUG. 1999
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



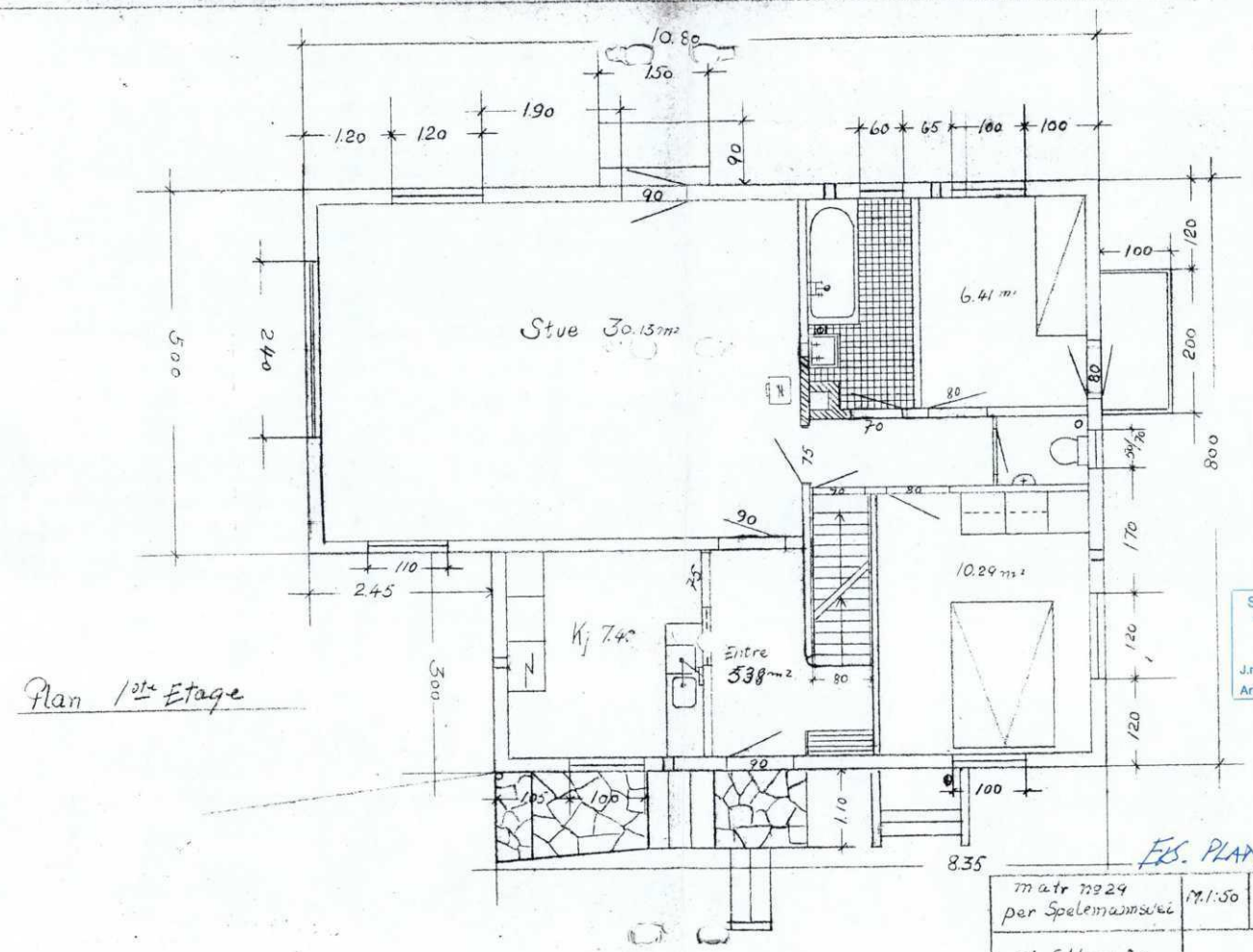
FASADE MOT SØR.

VEDLEGG D4



FASADE MOT NORD

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 24 SEPT. 1999
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



Plan 1ste Etage

EKS. PLAN

matr nr 29 per Spelemannsvei	M 1:50	
J Eltervåg		

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
0 6 MAI 1996
J.nr. ..... S.JD .....
Ark.nr. .....



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
0 6 MAI 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

PER SPELEMANNSVEI 29

AROS

AROS A/S
Arkitekter MNAL
Langgaten 10
Postboks 745 Krossen
4301 Sandnes
Telefon 51 66 50 00
Telefax 51 62 39 56

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1:100	01.05.96		004	



FASADE MOT VEST

FASADE MOT SØR

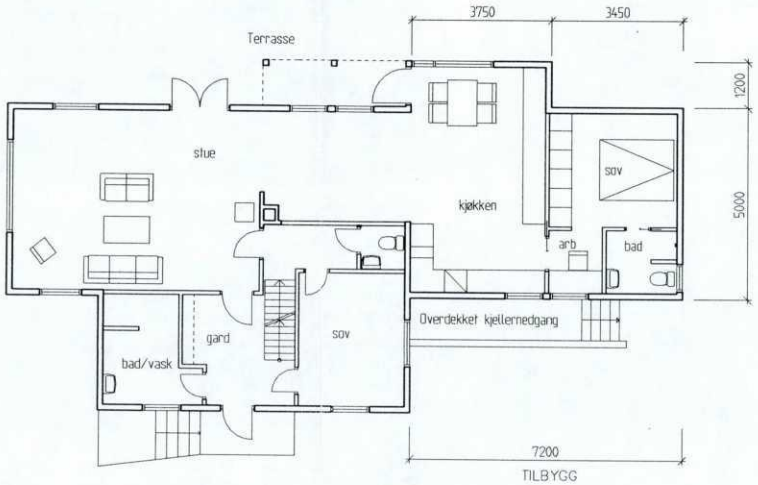
STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
0 6 MAI 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

PER SPELEMANNSVEI 29

AROS
AROS A/S
Arkitekter MNAL
Langgaten 10
Postboks 745 Krossen
4301 Sandnes
Telefon 51 66 50 00
Telefax 51 62 39 56

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1:100	01.05.96		003	



STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
0 6 MAI 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

PER SPELEMANNSVEI 29

ARØS

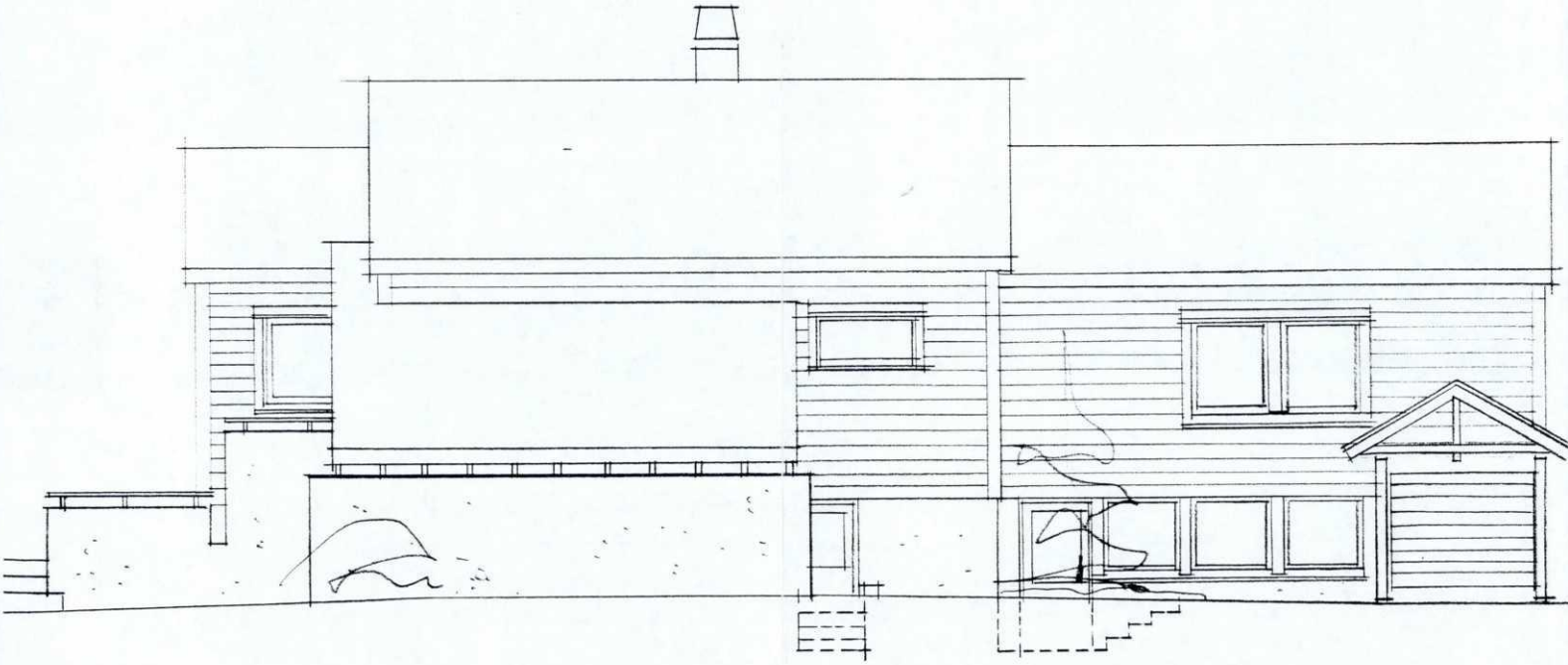
ARØS A/S
Arkitekter MNAL
Langgaten 10
Postboks 745 Krossen
4301 SANDNES
Telefon (51)665000
Telefax (51)623956
Telex 72400
Att: ARØS Sandnes

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1:100	01.05.96		002	

T:\OLAV\HUS Thu May 2 21:02:24 1996

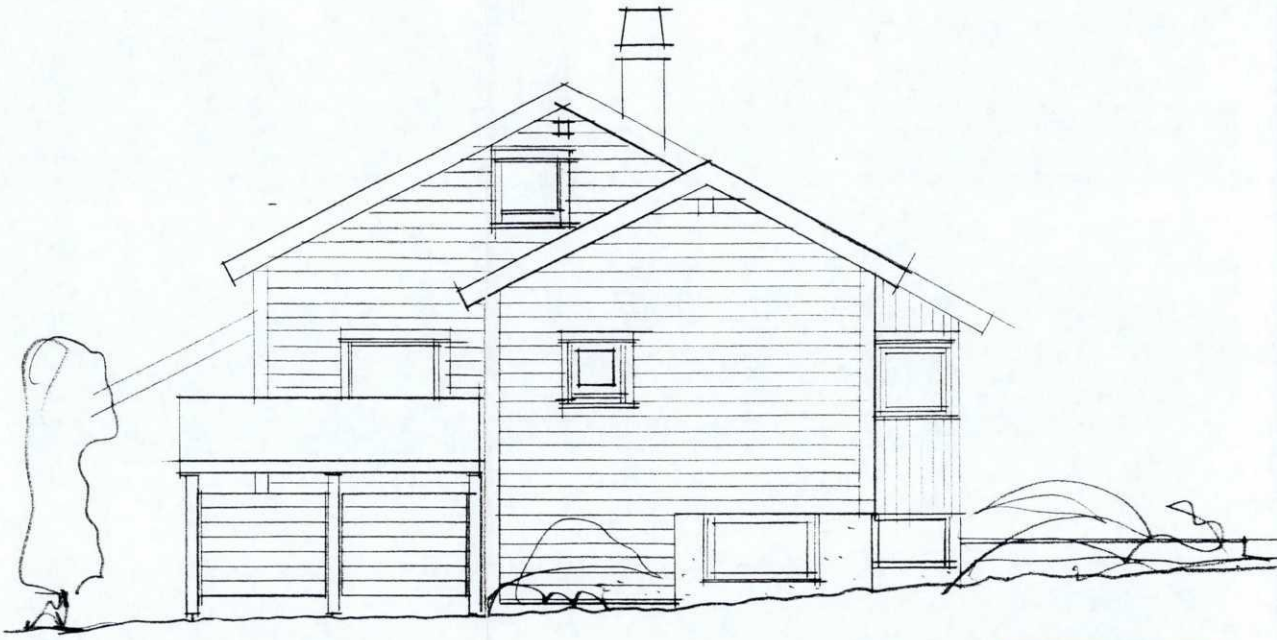
VEDLEGG 03

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 30 AUG. 1999
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



FASADE MOT ØST

VEDLEGG D4

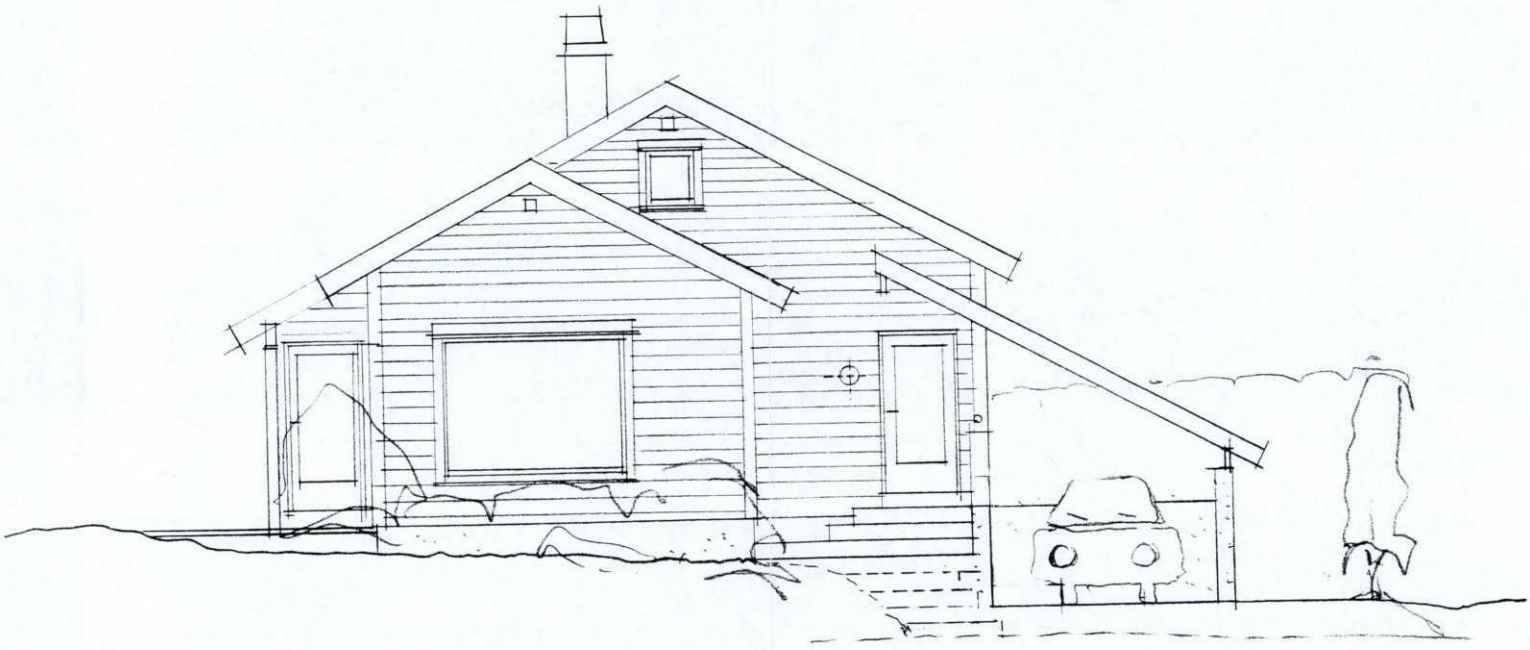


FASADE MOT NORD

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 24 SEPT. 1999
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

VEDLEGG D2

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 30 AUG. 1999
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



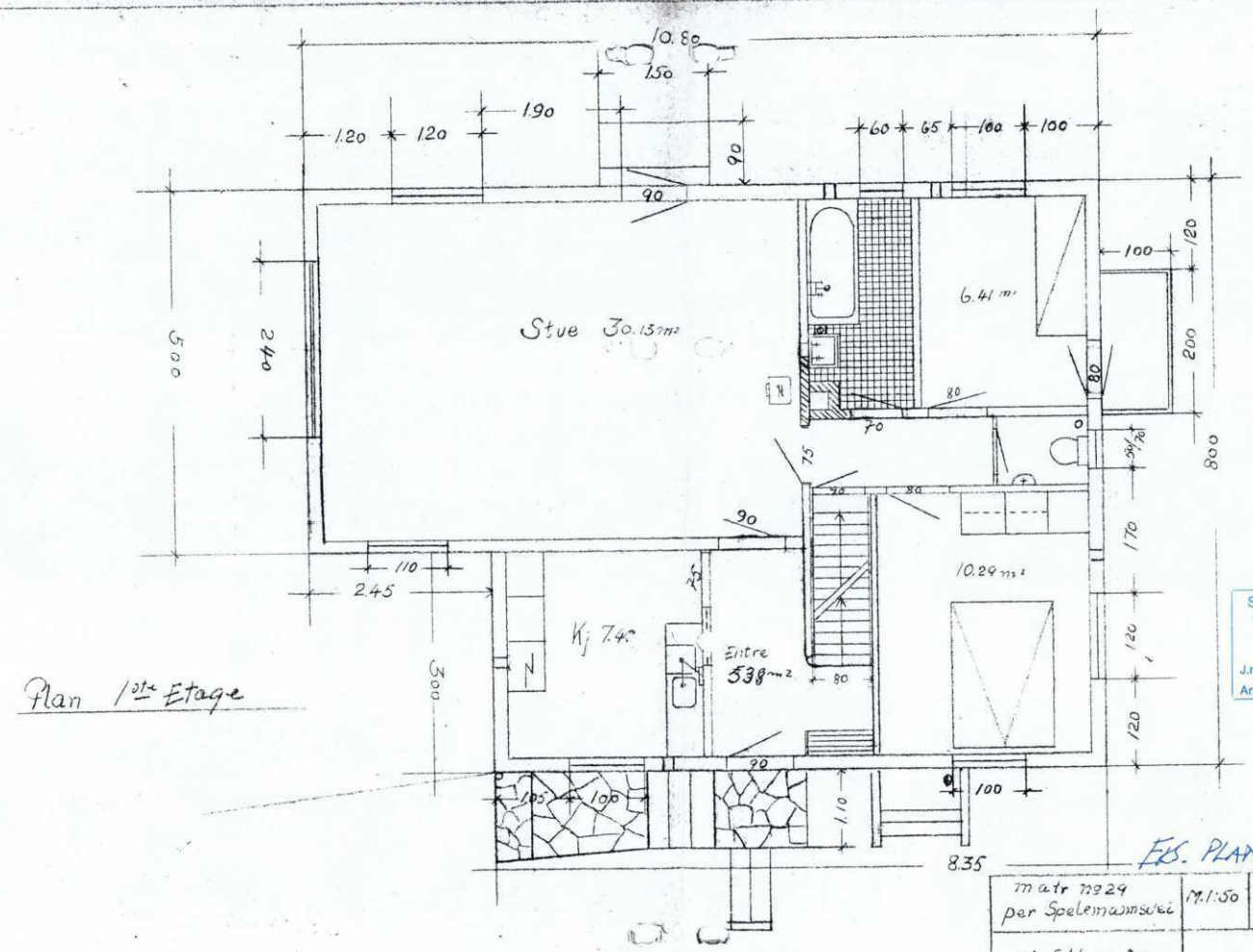
FASADE MOT SØR.

VEDLEGG D4



FASADE MOT NORD

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 24 SEPT. 1999
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

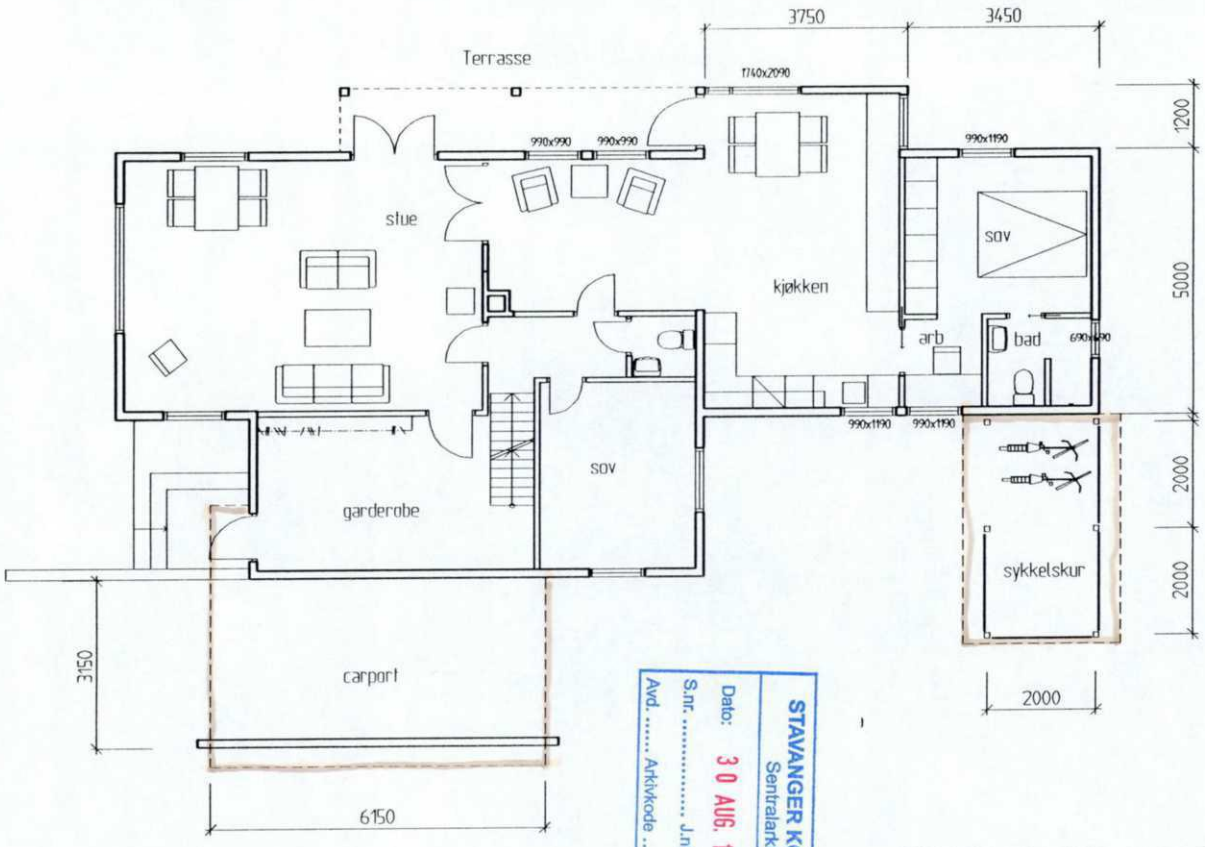


Plan 1ste Etage

EKS. PLAN

matr nr 29 per Spelemannsvei	M 1:50	
J Eltervåg		

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
0 6 MAI 1996
J.nr. ..... S.JD .....
Ark.nr. .....



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 30 AUG. 1999
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

PER SPELEMANNSVEI 29

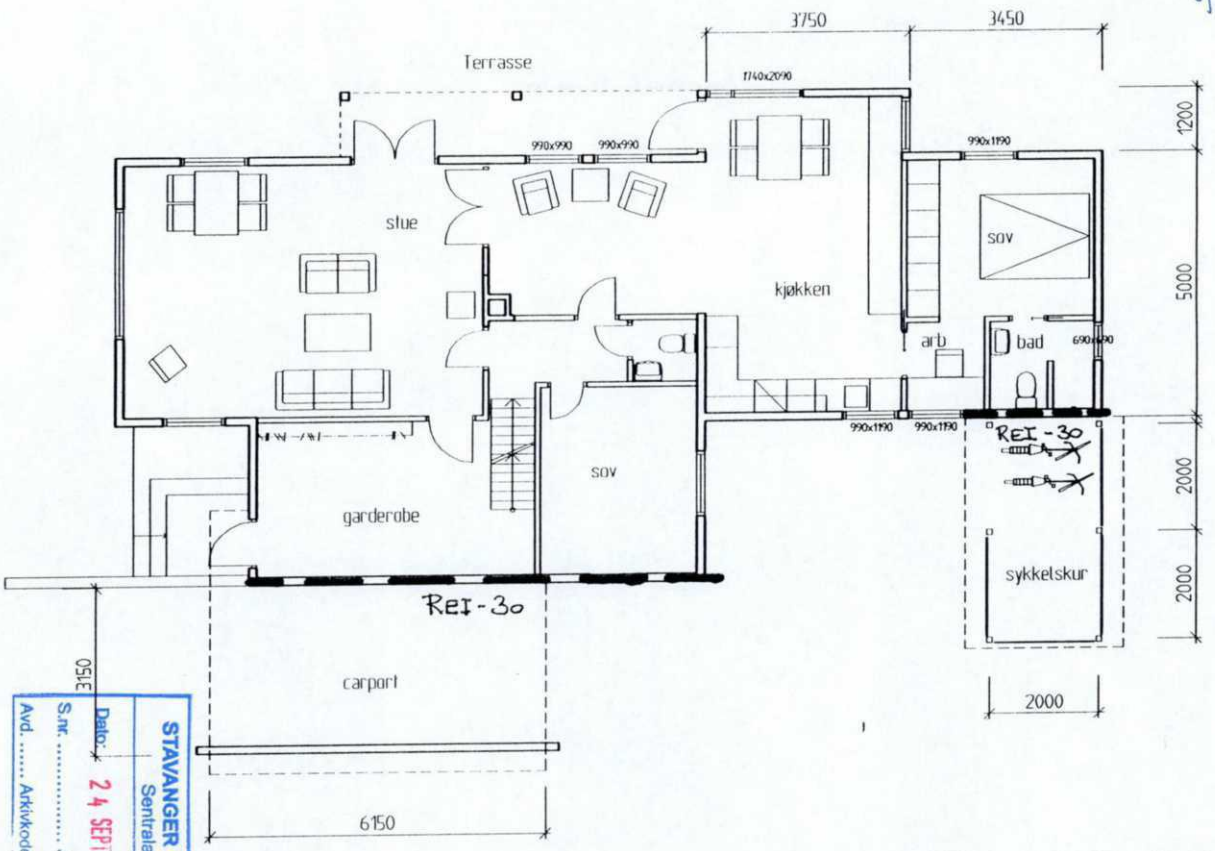
AROS

AROS A/S
Arkitekter MNAL
Langgaten 10
Postboks 745 Kronsen
4301 SANDNES
Telefon (51)665000
Telefax (51)623956
Tlx: 72400
Att: AROS Sandnes

M/L	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1:100	09.08.99			

Vedlegg D-1

VEDLEGG D5



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 24 SEPT. 1999
S.nr. ..... Jnr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

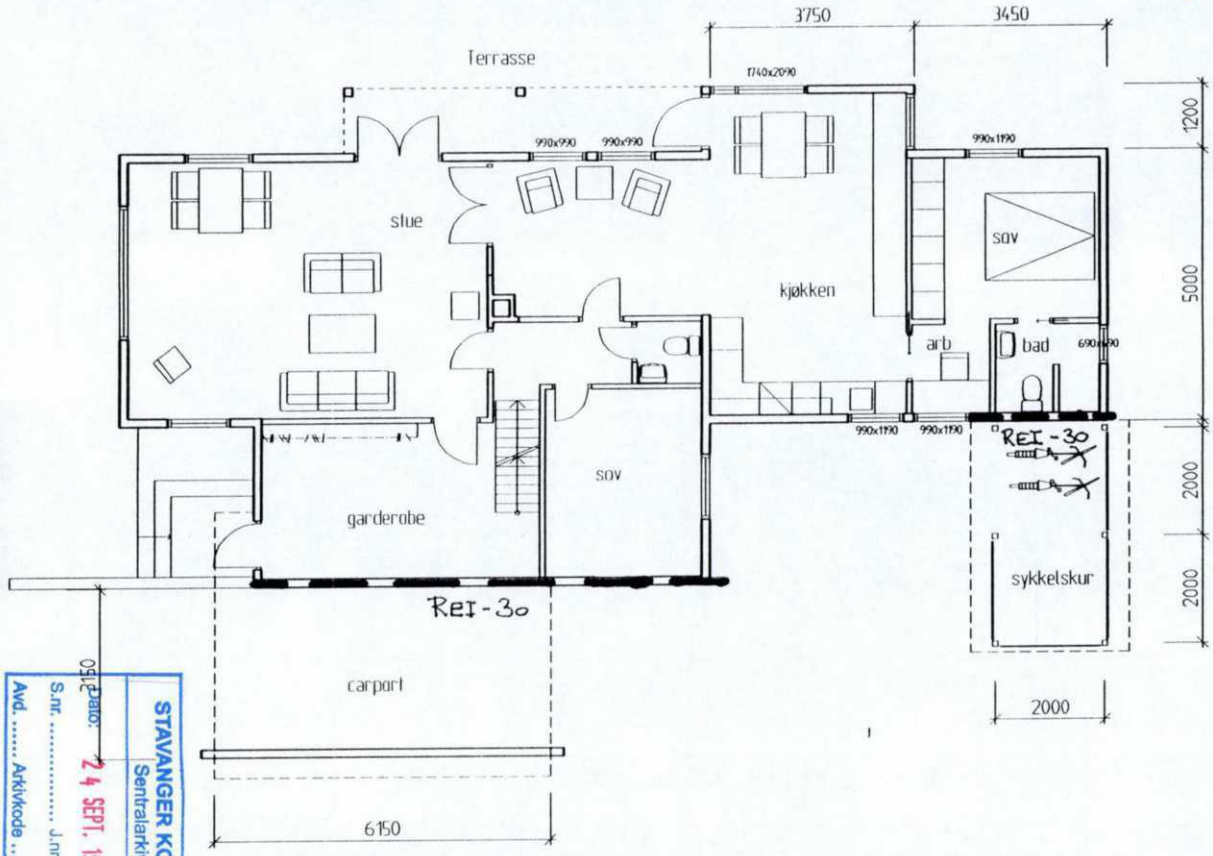
PER SPELEMANNSVEI 29

AROS

AROS A/S
Arkitekter MNAL
Langgaten 10
Postboks 715 Kronsen
4301 SANDNES
Telefon (51)665000
Telefax (51)623658
Telex 72400
Att.: AROS Sandnes

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1:100	09.08.99			

VEDLEGG D5



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 24 SEPT. 1999
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

PER SPELEMANNSVEI 29

AROS

AROS A/S
Arkitekter MNAL
Langgaten 10
Postboks 745 Kroaasen
4301 SANDNES
Telefon (51)665000
Telefax (51)623956
Telex 72400
Att.: AROS Sandnes

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1:100	09.08.99			

Stavanger kommune
Kommunalavdeling byutvikling

Byggesaksavdelingen
Olav Kyrres gt. 23
4005 Stavanger
Tlf.: 51 50 70 90
Faks.: 51 50 70 26

Anlaug og Olav Urstad
Per Spelemannsv. 29

4019 Stavanger

Stavanger, 07.06.96
Ref.: EMS/SOK
Ark.: 511
Jnr.:
Sid.: 9605833

Refsak: 3861 B
Møtedato: 27.06.96
Godkjent

Gnr. 57, bnr. 1104, Per Spelemannsvei 29. Tilygg bolig. Byggherre: Anlaug og Olav Urstad. Anmelder: Samme

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for arbeidet. Ansvarshavende skal underskrive ansvarserklæringen før arbeidet tar til.

Etter at ansvarshavende har undertegnet ansvarserklæringen hos byggesaksjefen for igangsetting av arbeidet, må oppmålingsvesenet kontaktes for å avtale om påvisning og høydemerke. Endelig justering av høyden må foretas av bygningskontrollen før utgraving av tomten påbegynnes.

Byggherren er selv ansvarlig for at bygget får lovbestemt avstand til Ellagets og Televerkets linjer og kabler.

Ved eventuelt tilbygg og/eller fasadeendring som berører bygningens inntaksledninger må Ellaget kontaktes.

Kontroll av isolasjon og tetthet med termofotografering og trykkprøving kan bli foretatt på utbyggers regning.

Garasje og eventuell innhegning av tomt mot gate må byggemeldes særskilt.

Ingen del av bygningen må ligge utenfor egen eiendom. Takvann tillates ikke ført inn over nabo. Nye konstruksjoner som vil komme over- eller i nærheten av eiendommens avløpssystemer skal godkjennes av vann- og avløpsverket før tiltaket iverksettes.

Denne byggetillatelse er gitt av byggesaksjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegasjonsreglementet.

Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Bygningen, eller i tilfelle vedkommende del av bygningen må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i henhold til plan- og bygningslovens §99, jfr. § 110 nr. 5.

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Vedtaket refereres for kommunalstyret for byutvikling den 27.06.96(bygningsrådet).

BYGGESAKSAVDELINGEN, 07.06.96

Paul A. Paulsen
byggesakssjef

Eirik M. Strøm

Stavanger kommune

Kommunalavdeling byutvikling **Byggesaksavdelingen**

Aros A/S
Langgt.10

4306 SANDNES

Stavanger, 25.10.1999

Deres ref:
Vår ref: HSV-99/09117 -004
Ark: BYG 57/1104
Jnr: 032008/99

DELEGERT BEHANDLING SAKSNUMMER: KBU 2630/99.

Tillatelse til tiltak - Gnr./bnr. 57/1104
Byggeplassadresse: Per Spelemannsv.29,
Tiltaksklasse: 1

Tiltakets art:	**NYBYGG CARPORT OG SYKKELSKUR**
Tiltakshaver:	**Olav Urstad**
Ansvarlig søker:	**Aros as**

Tillatelse til tiltak gis på følgende vilkår: plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

1. **I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70, slik at carport og sykkelskur kan plasseres over byggrense som vist på kart og tegninger mottatt KBU 30.08.99.**
2. **Vegg i både sykkelskur og carport som vender mot nabo, gnr. 57 bnr. 110 - Per Spelemannsvei 27, skal utføres i R30 konstruksjon.**
3. **Byggesaksavdelingen skal varsles ved oppstart av byggearbeidet med tidsangivelse og innsendelse av fremdriftsplan for byggearbeidene.**
4. Innsendt kontrollplan godkjennes for tiltaket.
5. Ingen del av tiltaket må ligge utenfor egen eiendom. Takvann tillates ikke ført inn på naboeiendom. Nye konstruksjoner som vil komme i nærheten av eiendommens avløpssystemer skal godkjennes av vann- og avløpsverket før tiltaket iverksettes.
6. Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegasjonsreglement.
7. Er arbeidet ikke satt igang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.
8. Kontrollansvarlig for utførelsen skal sørge for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon når tiltaket er ferdig. Gjennom dette skal kontrollansvarlig bekrefte at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat og i samsvar med gitte tillatelser og krav. Sluttkontrollrapport med anbefaling om utstedelse av ferdigattest/midlertidig brukstillatelse må sendes inn for godkjenning. Bygningen, eller i tilfelle vedkommende del av bygningen, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iht. plan- og bygningslovens § 99, jf § 110 nr. 5.

Postadresse:
Olav Kyrres gate 23, N-4005 Stavanger
Besøksadresse:
Olav Kyrresgate 23, Stavanger

E-post:postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
Telefon: 51507090
Telefaks: 51507026
Org.nr.: NO 964 965 226

9. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Paul A. Paulsen
byggesakssjef

Helge Svendsen
overingeniør

Kopi til:
Olav Urstad, Per Spelemannsvei 29, 4019 STAVANGER
Combi Hus as, Flintveien 9, 4332 Figgjo

Situasjonskart over

matr.nr. 29, Per Spelemannsveg

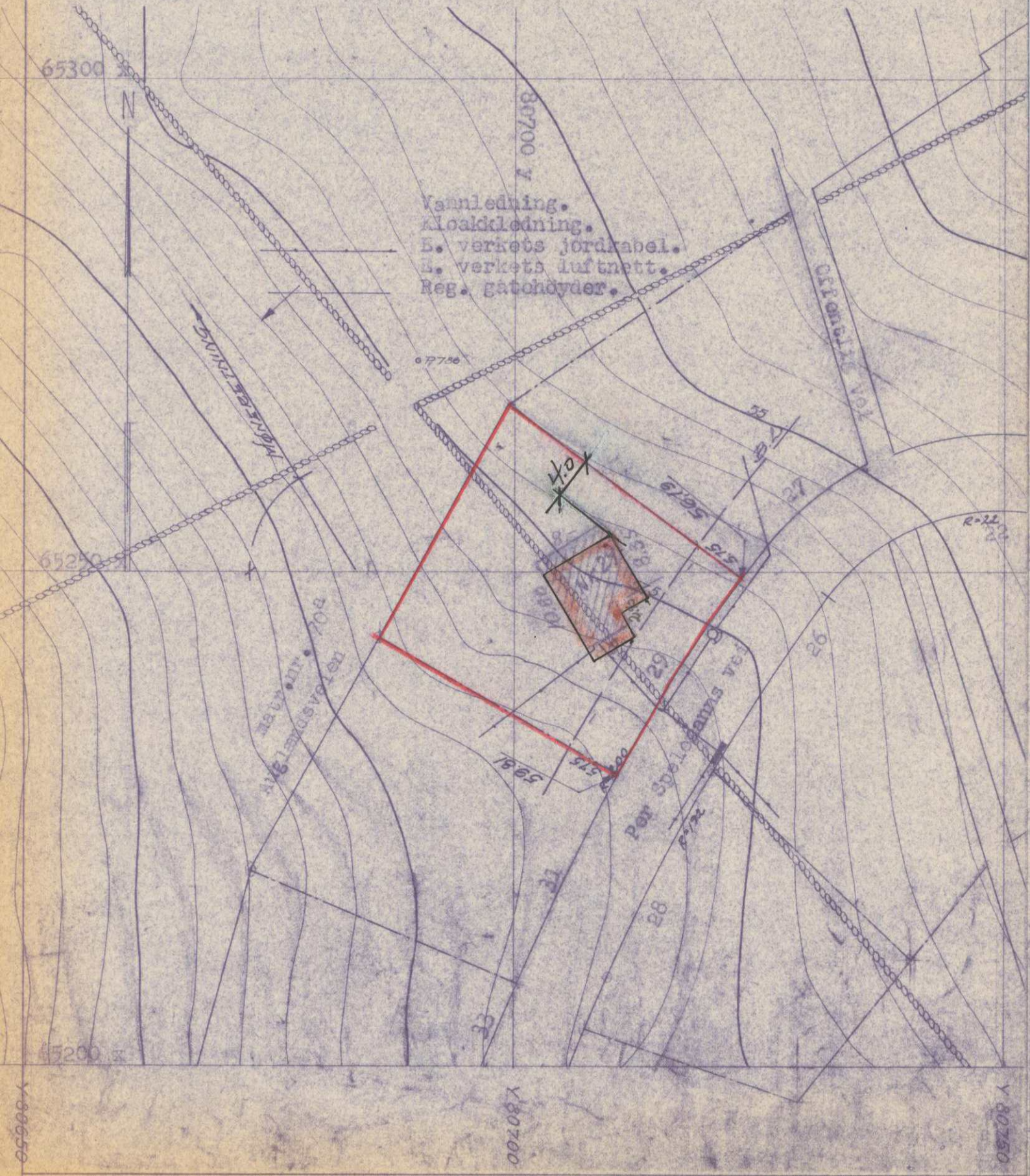
STAVANGER BYGNINGSRÅD

M = 1:500. Ekv. 0,5 m. Areal = 721 m². Kartref. XII.

Stavanger oppmålingsvesen, 20. mai 1959.

Odd Jan Larsen.
bem.

Vannledning.
Kloakkledning.
E. verkets jordkabel.
E. verkets luftnett.
Reg. gatehøyder.





Per Spelemannsvei 29
Gnr: 52 Bnr: 1104
Under etasje
Bjørn Jone Jacobsen
10.06.26



Per Spelemannsvei 29
Gnr: 57 Bnr: 1164 Lofft
Bjørn Jone Jacobsen
10.06.26

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/3034/102
Attesteringstidspunkt 2026-06-01 14:05

Dagbok nr. 3034/1960
STAVANGER BYRETT 13/8. 60

Stplm. kr. 90.-

S k j ø t e.

Stavanger kommune skjøter og overdrar herved tomten Per Spelemanns vei nr. 30, her, til Lyder E. Soltvedt - født 5/11 1925.

Kjøpesummen kr. 8657.- er betalt.

Tomten selges på de vilkår som er vanlige for salg av kommunale tomter. Kommunen forbeholder seg rett til å legge gate- eller veiskråning innover tomten samt rett til å føre offentlige eller private ledninger for vann og kloakk - også elektriske ledninger - over tomten.

Tomtekjøperne har plikt til å benytte de stikkledninger kommunen legger fram, og plikt til å refundere kommunens utgifter med stikkledningen. Utgiftene forutsettes fordelt likt på alle tomtene. Refunsjonsbeløpet forhåndsberegnes og betales sammen med kjøpesummen.

Tomtene kan ikke bebygges før kommunen har opparbeidd gater og lagt vann- og kloakkledninger. Bebyggelsen må for øvrig skje i overensstemmelse med de vedtekter som gjelder for vedkommende strøk.

For eneboliger settes som betingelse at tegninger skal være fagmessig utført.

Stavanger den 6. august 1960.

STAVANGER FORMANNSKAP

FINANSRÅDMANNEN I STAVANGER

Ordfører.

Finansrådmann.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/4589/102
Attesteringstidspunkt 2026-06-01 15:21

Dagbok nr. 4589 19 60

STAVANGER BYRETT

16/11-60

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 30.

Per Spelemanns gate – vei som har vedtatt Stavanger kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet og/eller helserådet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sand, leire, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,00 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Stavanger, den 1 19

Skjøteinnehaver.

Lyder Emil Solheds
Eier.

Til vitterlighet;

1. Kirsti Eriksen
2. Odd Nygård

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Per Spelemanns vei 29, 4019 Stavanger
Gnr. 57, Bnr. 1104, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260119

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Benedicte Mæland

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 406 18 524

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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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