PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

KIELLANDSSTIEN 14

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Regulering og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Kiellandsstien 14, 4045 HAFRSFJORD
STAVANGER kommune
gnr. 38, bnr. 1939

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 233 m²



Befaringsdato: 16.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22293-1224 **Eiendomsverdi ref nr:** FZ6042

Autorisert foretak: J-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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

J-Takst AS

J-Takst AS ble grunnlagt i 2023 av takstingeniør Ole Johansen, med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Rogaland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Takstingeniør Ole Johansen har over 15 års erfaring fra byggebransjen, er tømrermester og sertifisert takstingeniør i Norsk takst.

Har du spørsmål angående denne taksten, ta kontakt på telefon 978 78 295 eller på e-post: Ole@j-takst.no



Rapportansvarlig

Ole Johansen

Uavhengig Takstingeniør

ole@j-takst.no

978 78 295

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

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 som er oppført i 1975, boligen er gammel og bærer preg av manglende vedlikehold.
Oppussing/renovering må av den grunn påregnes.
Tilstandsanmerkninger er gitt med grunnlag i alder, bruk og konstruksjon.
Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger hentet fra egenerklæring.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Nedløpsrør og renner av plast, samt blybeslag som tetting mellom vegger/tak.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre over del av stue som vender mot Hafrsfjord.

Resterende del av tak er av sperrekonstruksjon, som er lukket og ikke mulig å kontrollere.
Eldre boliger bygget før 1984 kan ha større risiko for kondensproblematikk i lukket takkonstruksjon, dette på grunn av manglende lufting mellom isolasjon og sutaksplater. Stikkprøve kontroll bør av den grunn foretas.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
På loft Loft er vindu og takvindu fra 2023. I loftstuen er vinduer mot hage fra 2019, resterende vinduer er av eldre ukjent årgang.

I 1.etasje og kjeller er vinduer av eldre ukjent årgang.
Bygningen har malt kjellerdør i tre fra 2023.
Malt terrassedør på soverom er fra 2023.
Det er en eldre teak hoveddør.
Malt terrassedør fra stue.
Boligen har en terrasse av tre.
Terrassen har en størrelse på 37m2.
Bolgien har en trapp av tre fra hage opp til terrasse, samt trapp av betong ned til kjeller og opp til hoveddør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og teppe.
Veggene har tapet og strie.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv mot grunn er av betong, gulv i kjellerstue er av oppfort tregulv.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom:
Kjeller: kjellerstue og gang.
1.etasje: stue og gang.
Loft: loftstue og soverom.

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 15mm på 2m avstand i loftstue.

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 26mm i loftstue.
Det er kun foretatt en stikkprøve av gulv, det kan ikke utelukkes at større avvik kan registreres ved måling av hele gulv, samt under bedre forhold (ikke møbler)
Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.
Gulvet har teppe og er av betong.
Veggene har panel og betong/mur.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i Bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 32,2%
Boligen har tretrapp.
Innvendig har boligen glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etasje.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt fra toalettrom i vegg tilsluttet våtsonen til badekar, uten å påvise unormale forhold.

Bad på loft.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt fra kott i vegg tilsluttet våtsonen til vask, uten å påvise unormale forhold.

Bad i kjeller.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt fra gang i vegg tilsluttet våtsonen til dusj, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom i kjeller.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ikke foretatt i våtsone for servant grunnet manglende tilkomst, det er av den grunn valgt hulltaking i alternativ vegg da gulvet i sin helhet defineres som våtsone.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er:
- Kjøleskap.
- Oppvaskmaskin.
- Induksjonstopp.
- Stekeovn.
- Vannstoppsystem.
- Komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulv, tapet på vegg og himlingsplater i taket.
Det er servant og gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og/eller vindu

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1975.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Terre
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1975.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1975.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

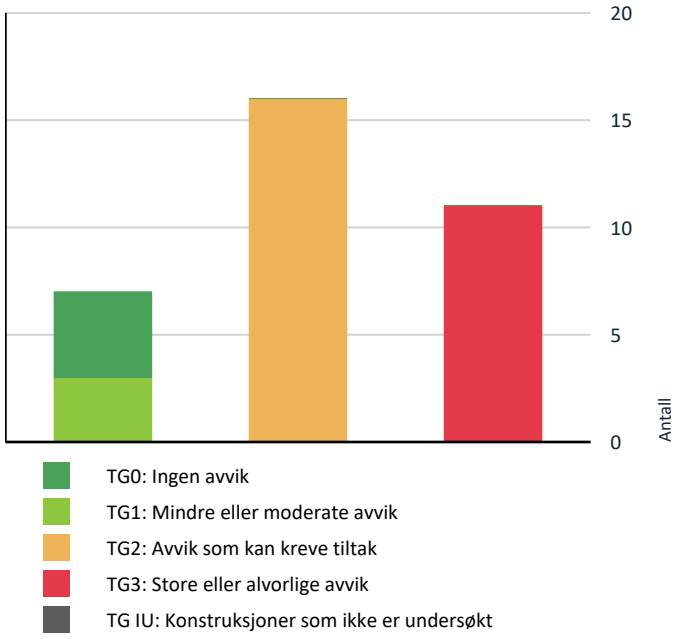
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

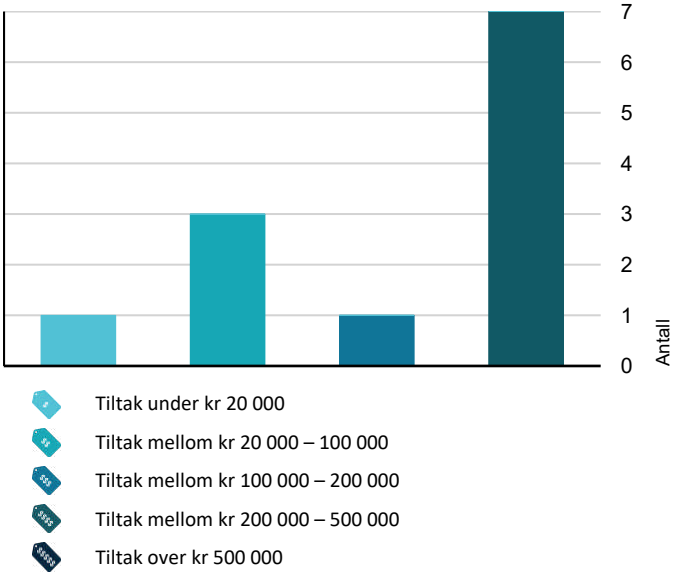
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

MERK: Kunden/selger skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding før takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekking.
2) Manglende fuglebånd i nedre del av takstein
3) Skjevhet i takkstein over stue.
4) Mose på takstein.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak:
1) Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
2) Montere fuglebånd
3) Skjevhet i takstein må undersøkes nærmere.
4) Mose på takstein bør fjernes.

Konsekvens:
1) Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
2) Fuglebånd bør monteres i bunn av nedre rekke med takstein, dette for å unngå at fugler tar seg inn under taket og påfører skade. Det kan ikke utelukkes at at skader er påført.
3) Skjevhet i takstein kan skyldes løse takstein eller råte i lekter som takstein er festet i, takstein må utbedres slik disse ikke faller ned å påfører skader.
4) Mose holder på fuktighet, som kan føre til frostsprengning om vinteren og at røtter fra mose og andre planter skader taksteinene.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløpsrør og renner av plast, samt blybeslag som tetting mellom vegger/tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
2) Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak:
1) Montere snøfangere rundt hele boligen.
2) Overvåk tilstanden til eldre renner/nedløp/beslag jevnlig og utbedre ved behov.

Konsekvens:
1) Det er risiko for at snø kan falle ned og påføre skade på personer og/eller husdyr. I regionen vil det være fare for slike hendelser i sjeldne tilfeller. Det vil normalt ikke komme noe pålegg om å ettermontere snøfangere, men eier av boligen vil kunne bli holdt ansvarlig dersom snøras mot formodning skulle ramme personer.
2) For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, samt montere snøfangere rundt hele boligen, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Kledning i stue mot hage er byttet i 2023 og funnet i orden med lufting og musebeslag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) Det er påvist sprette råteskader på kledningen rundt boligen, men all kledning ved terrasse er råteskadet.
2) Det er synlige merker av fuktighet på innside av vegg ved stue, samt rundt enkelte vinduer.
3) Det er tett vegetasjon nær kledning/veggkonstruksjon.
4) Det er ikke montert musesperre i nedre del av kledning.
5) Det er ikke luftespalte i nedre del av kledning, tettet av lekter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak:
1) Råteskadet trekledning må skiftes ut.
2) Skader i veggkonstruksjonen må utbedres, ytterliggere undersøkelser anbefales får å finne årsaken til at skaden har oppstått.
3) Tett vegetasjon nært kledning bør fjernes.
4) Musesbeslag må monteres.
5) Utbedre lufting av kledning.

Konsekvens:
1) Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
2) Fuktmerker på innside av vegg skyldes lekkasje fra utsiden, det kan ikke utelukkes at råteskader har dermed har oppstått i veggkonstruksjonen.
3) Vegetasjon tett inntil kledning bør generelt unngås da planter binder fuktighet og hindrer kledningen i å tørke opp, noe som øker risikoen for råteskader.
4) Manglende musebeslag øker risikoen for at mus kommer inn i bygningskonstruksjoner, noe som kan føre til materielle skader (gnaging på ledninger, isolasjon, møbler) og brannfare fra gnagde ledninger.
5) Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Råte i kledning ved terrasse.



Tett vegetasjon ved kledning.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre over del av stue som vender mot Hafrsfjord.

Resterende del av tak er av sperrekonstruksjon, som er lukket og ikke mulig å kontrollere.
Eldre boliger bygget før 1984 kan ha større risiko for kondensproblematikk i lukket takkonstruksjon, dette på grunn av manglende lufting mellom isolasjon og sutaksplater. Stikkprøve kontroll bør av den grunn foretas.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er avvik:

1) Det er påvist avføring fra mus, samt er isolasjon på loft gnaget på.
2) Luke/åpning inn til kaldlofte er uisolert.
3) Enkelte spiker har bommet og gått gjennom sutaksplater, samt enkelte fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
4) Klemte luftekuffer ved takfot.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak:
1) Konstruksjonen må sikres mot skadedyr.
2) Det bør etableres en isolert dør/luke inn til kaldloftet.
3) Fjerne spiker og tette spikerhull.
4) Lage luftespalter ved takfot

Konsekvens:
1) Det kan ikke utelukkes at mus har påført skader i vegg/takkonstruksjon som ikke er synlig ved en visuell kontroll.
2) Dette for å unngå luftlekkasjer opp til kaltloftet, som igjen kan føre til kondens.
3) Bommet spiker under montering av sutaksplater (undertak), gir fare for lekkasje og fuktskader fordi vann kan følge spikerhullene inn i treverket.
4) Manglende lufting kan føre til kondenserings skader, da spesielt ved bruksendring.


Manglende luftespalte ved takfot, samt fuktskjolder i sutaksplater.


Spist isolasjon.


Ikke isolert åpning/luke.

TG 3 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
På loft Loft er vindu og takvindu fra 2023. I loftstuen er vinduer mot hage fra 2019, resterende vinduer er av eldre ukjent årgang.

I 1.etasje og kjeller er vinduer av eldre ukjent årgang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist flere vinduer med råteskadet, vinduer på loft har råte i vannbord/belistning.
Vindu i kjellerstue mot hage er råteskadet, vindu i kjellerbod mot hage er punktert, vindu i trapp er ikke mulig å åpne, samt har værslitt/råte i treverk.
Det er råte i stuevinduet mot carport, samt begynnende råteskade i vindu på kjøkken, treverk til vinduer på soverom er mykt/begynnende råteskade, vindu i stue mot terrasse har råte i glasslister.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: Vinduer som ikke er byttet ved tidligere anledning i boligen må påregnes å byttes.

Konsekvens: Vinduer med råteskader er ikke tette, vann kan dermed trenge inn i veggkonstruksjonen og påføre skader, det er enkelte synlige fuktmerker i underkant av vinduer, som er tegn på at vann har kommet inn i veggkonstruksjonen og påført skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt kjellerdør i tre fra 2023.
Malt terrassedør på soverom er fra 2023.
Det er en eldre teak hoveddør.
Malt terrassedør fra stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjellerdør har skade i foring, etter at låsetapp har skrapet i.
Det er råteskade i paneler til balkongdør fra stue.(tg3)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: Skade i foring kan lokalt utbedres.
Det er også mulig å lokalt utbedre/bytte råteskadet panel på terrassedør, men en utskiftning vil være anbefalt.

Konsekvens: Skade i foring er av kosmetisk konsekvens, om ikke råteskadet treverk på terrassedør utbedres, vil råteskadet utvikle seg og gjøre ytterliggere skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fuktskade/råte i terrassedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en terrasse av tre.
Terrassen har en størrelse på 37m2.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler, mest slitt er er rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Konsekvens: Værslitt/oppsprukket treverk vil over tid begynne å råtne, om tiltak ikke utføres.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Bolgien har en trapp av tre fra hage opp til terrasse, samt trapp av betong ned til kjeller og opp til hoveddør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjellertrapp i betong fra byggeåret har synlig aldersslitasje, begroing, fuktmerker og lokale avskallinger i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak: Anbefalt rengjøring av trappeløpet, fjerning av begroing og kontroll av overflater.

Konsekvens: Begroing og glatt betongoverflate øker risiko for sklifare, særlig i vått vær og vinterforhold. Manglende drenering kan medføre ytterligere nedbrytning av trappekonstruksjonen over tid.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og teppe.
Veggene har tapet og strie.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er synlige fuktskader i vegg under vinduer på soverom, i vegg ved kjellerstue, bod i kjeller og over vinduer i stue, samt generell slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvens: Påviste skader på overflater har forekommet grunnet utettheter i boligen og må utbedres får å unngå ytterliggere skader.
Kostnadsestimatet er satt til under 20 000kr grunnet at estimat for utbedring er satt under vurdering av veggkonstruksjon og rom under terreng.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktmerker i stuevegg

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv mot grunn er av betong, gulv i kjellerstue er av oppfort tregulv.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom:
Kjeller: kjellerstue og gang.
1.etasje: stue og gang.
Loft: loftstue og soverom.

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 15mm på 2m avstand i loftstue.

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 26mm i loftstue.
Det er kun foretatt en stikkprøve av gulv, det kan ikke utelukkes at større avvik kan registreres ved måling av hele gulv, samt under bedre forhold (ikke møbler)

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Konsekvens: Ved ujevnt undergulv kan man risikere svikt og knirk i gulvet.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
2) Det er fuktskadet i murpuss i kjeller ved sotluke, samt fuktmerker i taket på loft.
3) Det er riss/sprekker i utvendig del av pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak:
1) Ildfastplate er montert på gulv, men ikke på vegg. Ildfast plate må også monteres på vegg.
2) Montering av pipehatt for å hindre vanninntrengning.
3) Riss i pipe bør skjæres ut, pusses i og impregneres.

Konsekvens:
1) Manglende brannmur eller ildfast plate på vegg ved sotluken medfører brannfare.
2) Fukt i murpuss på en pipe skyldes ofte kondens fra fyring, inntrenging av vann eller manglende tetting, om ikke tiltak utføres kan ytterligere skader oppstå.
3) Riss eller sprekker i en pipe kan føre til farlig røyk- og branngasslekkasje. Ved mindre overflatesprekker kan du ofte pusse opp med ildfast mørtel, men større eller gjennomgående skader krever vanligvis at pipen rehabiliteres, for eksempel ved innsetting av et syrefast stålrør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fukt i murpuss.



Fuktmerker rundt pipegjennomføring i taket.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har teppe og er av betong.
Veggene har panel og betong/mur.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i Bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 32,2%

Vurdering av avvik:
• Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.
Det er avdekket forhøyet fuktnivå på 32,2% i bunnsvill på innsiden av utforet vegg.
I lukket vegg under terreng anbefales det ikke at fuktverdier overstiger 17% målt i bunnsvillen.
På oppføringstidspunktet ble utforede vegger mot grunnmur bygget med plast/dampsperre. Dette har i ettertid vist seg å være uheldig med tanke på kondens/fukt, og er ikke lenger en anbefalt utførelse/oppbygning.

Det er også påvist saltutslag på synlige betongvegger, samt synlig og målt fuktighet i kjellervegg i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens: Treverk i yttervegg mot terrenget er fuktskadet. Det må påregnes å rive og bygge opp igjen innvendige vegger mot terreng.

Tiltak: Skadet treverk må fjernes og det må brukes uorganisk byggevarer som tåler fuktighet fra kjellermurer, der det er påvist fukskader som kapillært opptrekkes i grunnmuren. Ytong er gode prudukter til isolere innvendig når utvendig drenering/isolering ikke er utført riktig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Fukt og fuktskade i vegg i kjellerstue.



Fukt og fuktskade i kjellervegg bod.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er betydelig knirk i trapp.

Det er eldre trapp, laget i enkel trekonstruksjon, det er av den grunn betydelig knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak/konsekvens: Trappen fungerer med avviket, en må selv vurdere tiltak/montere ny trapp etter egne ønsker.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er enkelte skrapemerker i gulv/karmer, men dører gikk fint under befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak: For å lukke avviket må gulv og terskler med skrapemerker utbedres.

Konsekvens: Skraper er av kosmetisk konsekvens, dører beveger seg og "lever" det vil si at dører kan måtte justeres ved endring av fuktighet sommer/vinter.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Feil påvist på våtrommet:
- Det er begrenset tilgang til sluk (plassert under sluk)
- Vindu er plassert i våtsone til badekar.
- Det er riss/krakelering i servant.
- Rift i tapet på vegg.
- Flatt gulv, ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
- Ikke fuget mellom servant og vegg.
- Natulrig avtrekk.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra toalettrom i vegg tilsluttet våtsonen til badekar, uten å påvise unormale forhold.



LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Påviste feil ved våtrommet:
- Det er stedvis svikt i gulv under gulvbelegg (kan føre til at gulvbelegg sprekker opp)
- Flatt gulv, ikke fall tilstrekkelig fall mot sluk.
- Natulig ventilasjon, samt manglene tilluft ved dør.
- Noe løs tapet på vegger
- Ikke fuget langs servant/vegg.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra kott i vegg tilsluttet våtsonen til vask, uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Påviste feil ved våtrommet:
- Tapet på vegg har løsnet enkelte steder.
- Det er flatt gulv, ikke tilstrekkelig fall på gulv.
- Det er naturlig avtrekk og ikke tilluft ved dør.
- Sluk er ikke kontrollert grunnet slukets plassering under dusjkabinett. Det er kobberrør fra vegg og til dusjkabinettet, ved flytting av dusjkabinett risikerer en at kobberørene sprekker.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang i vegg tilsluttet våtsonen til dusj, uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Tilstandsrapport

Vaskerommet er bygget etter standard fra byggeåret, det vil si gulv av betong og gulv og vegger uten membran/tettesjikt.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Konsekvens: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ikke foretatt i våtsone for servant grunnet manglende tilkomst, det er av den grunn valgt hulltaking i alternativ vegg da gulvet i sin helhet defineres som våtsone.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra Bjerks Trevarefabrikk.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er:
- Kjøleskap.
- Oppvaskmaskin.
- Induksjonstopp.
- Stekeovn.

- Vannstoppsystem.
- Komfyrvakt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er fuktmerker i innredning under vask, samt noe slitasje på fronter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: Det var under befaringen montert vannstopper under vask, for å unngå nye fuktskader.

Konsekvens: Fuktskadet i innredning, samt slitasje er av visuell konsekvens. For å lukke avviket må innredning/fronter med skadet byttes.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv, tapet på vegg og himlingsplater i taket.
Det er servant og gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
2) Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak:
1) Mekanisk avtrekk/elektrisk baderomsvifte bør etableres på toalettrom.
2) Øverst eller nederst på døren bør det finnes en spalte eller glippe. Da kommer varm luft fra boligen inn på det fuktige rommet og hjelper til med å dempe luftfuktigheten inne på toalettet.

Konsekvnes:
1) Manglende avtrekk på toalettrom gir dårlig inneklima og vond lukt.
2) Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

1) Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
2) Vannledning til utekrane er utsatt for kulde og har mangelfull isolering.
3) I følge egenerklæring er det opplyst om dårlig vanntrykk.
4) Boligen har et eldre stoppekranhjul.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak:
1) I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
2) Stenge vann til utekrane ved kuldegrader, vannrør
3) Vanninntaket til bygningen må sjekkes.
4) Bytte til stoppekran med kuleventil.

Konsekvens:
1) Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
2) En uisolert eller gammeldags utekran må stenges av og tømmes før frosten setter inn for å unngå at vannet i rørene fryser, utvider seg og forårsaker kostbare vannskader.
3) Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
4) Stoppekranen er ikke funksjonstetet siden eldre stoppekraner har slitte pakninger, samt korrosjon i deler, som kan gi lekkasjer ved bruk. Det anbefales derfor å bytte stoppekranen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Konsekvens: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og/eller vindu

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

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.
   1975

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

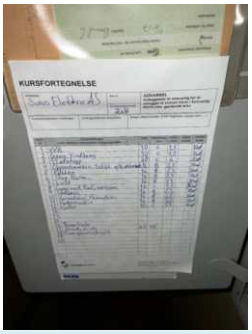
Inntak og sikringsskap

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?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Undertegnede har ikke spesiell kompetanse på fagområdet, og anlegget er derfor ikke teknisk kontrollert. Anleggets alder tilsier behov for tilsynskontroll eller el-kontroll dersom dette ikke er utført tidligere. Et el-tilsyn bør utføres hvert 20 år. El-tilsyn er gratis og utføres av DLE (Det Lokale Eltilsyn). En el-kontroll er en grundigere kontroll, men er ikke gratis. Det anbefales en el-kontroll.

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1975.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er synlig grunnmursplast enkelte steder, det er ikke kjent om grunnmursplast er etablert rundt hele boligen, steder med synlig grunnmursplast mangler topplist/klemlist.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det er synlig skade i vegg i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak: Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
Tiltak for redrenering rundt boligen bør utføres.

Konsekvens: Det er synlig saltutslag i betong i kjeller, samt fuktmerker i overgang vegg/gulv.
Dreneringen har i dag begrenset effekt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Manglende topplist over grunnmursplast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mindre riss ved vinduer/ventiler, samt noe avskalling av maling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: Riss/sprekker og avskallinger kan utbedres lokalt.

Konsekvens: Dersom disse fortsetter å oppstå, bør det undersøkes nærmere/gjøres mer omfattende tiltak.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist skjevheter i mur ved hage/oppkjørsel.
Det er også skjevheter i leca mur ved carport/inngangsparti, men denne muren er ikke mulig å kontrollere grunnet tett vegetasjon skjuler store deler av mur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: Utbedre skjevheter i mur.

Konsekvens: Ingen umiddelbare konsekvenser per dags dato, men skjevheten kan utvikle seg over tid, noe som kan resultere i at muren faller.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terre

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved boligen inngangsparti faller terrenget inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: Det må foretas terrengjusteringer.

Konsekvens: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1975.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1975.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

Konsekvens: Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Dagens krav til rekkverkshøyder utvendig er 100cm.
Åpninger i trinn og rekkverk kan ikke være større enn 10cm.
Innvendig og utvendige rekkverk i trapp skal ha minimum høyde på 90cm.
Høyder fra terrasser, støttemuerer eller lignende med høydeforskjeller på over 50cm, må sikres med rekkverk etter dagens krav.
Håndløper skal være montert på begge sider i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

Tiltak: Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

Konsekvens: Eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

Tiltak: For å lukke avviket må, håndløper monteres på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes med avrundet kant etter første og siste trinn, åpninger i rekkverk, manglende rekkverk, samt høyde på rekkverk på innvendig og utvendige trapper, samt terrasser og støttemurer må oppgraderes til dagens krav.

Konsekvens: Sikkerhetsmessige tiltak er beregnet fra dagens krav og tar ikke hensyn til hva som var kravet på byggetidspunktet. Det anbefales oppgradering til dagens krav, dette for å redusere sannsynligheten for skader og ulykker.

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

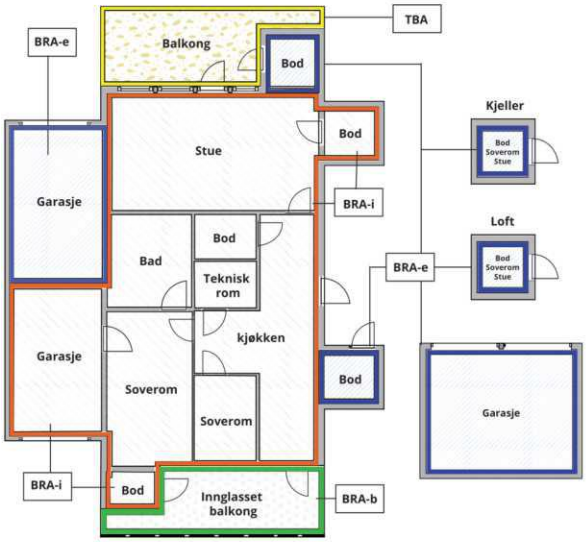
Hva er måleverdig areal?

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)
Etasje 1	98			98	37		98
Loft	47			47		4	51
Kjeller	88			88			88
SUM	**233**				**37**	**4**	**237**
SUM BRA	**233**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, gang, kjøkken, stue, toalettrom, bad, soverom, soverom 2		
Loft	Loftstue, bad, soverom		
Kjeller	Bad, kjellerstue, gang, bod, vaskerom, bod 2, bod 3		

Kommentar

Laveste takhøyde i kjeller er målt til ca 215cm i kjellerstue, gulv i kjellerstue har oppforet tregulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring for opplysninger.

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2026	Ole Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	38	1939		0	660.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kiellandsstien 14

Hjemmelshaver
Aasland Marta

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hafrsfjord i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.
Det er delt innkjørsel med nabo.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.05.2026		Gjennomgått		Nei
temakart.nve.no	16.05.2026		Gjennomgått		Nei
vegkart.atlas.vegvesen.no	16.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FZ6042

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260029
Addresse	Kiellandsstien 14		
Postnr.	4045	Sted	HAFRSFJORD
Selgers navn			
Selgers navn	Merete Aasland Johannesen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Merete Aasland Johannesen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1975

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

ca. 15 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.:

Initialer selger:
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3087631

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Beskrivelse:

Det er dårlig vanntrykk

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 faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Beskrivelse:

Det er litt fuktighet i stuen over dørene til terrassen, men vet ikke hvor det kommer fra

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

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det ble skiftet noen vinduer, kjellerdør og balkongdør fra soverom i 1.etg og kledning på veggen mot Hafrsfjord i 2023

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jarle Abrahamsen hos Devo AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

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

Taket ble løftet og det ble bygget et soverom, oppholdsrom , bad og kott

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det vet jeg ikke.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Terrassen er forandret siden huset ble bygd på 1970-tallet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

Beskrivelse:

Felles oppkjørsel som naboen inn i carport

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 19.05.2026

Signert av *Merete Aasland Johannesen*

Initialer selger:
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Kiellandsstien 14, 4045 HAFRSFJORD**	
Dato for energimerking **19.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297508**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4415043**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **1939**
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 **233,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **233,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **241,96 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **209,19 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **48 742 kWh**

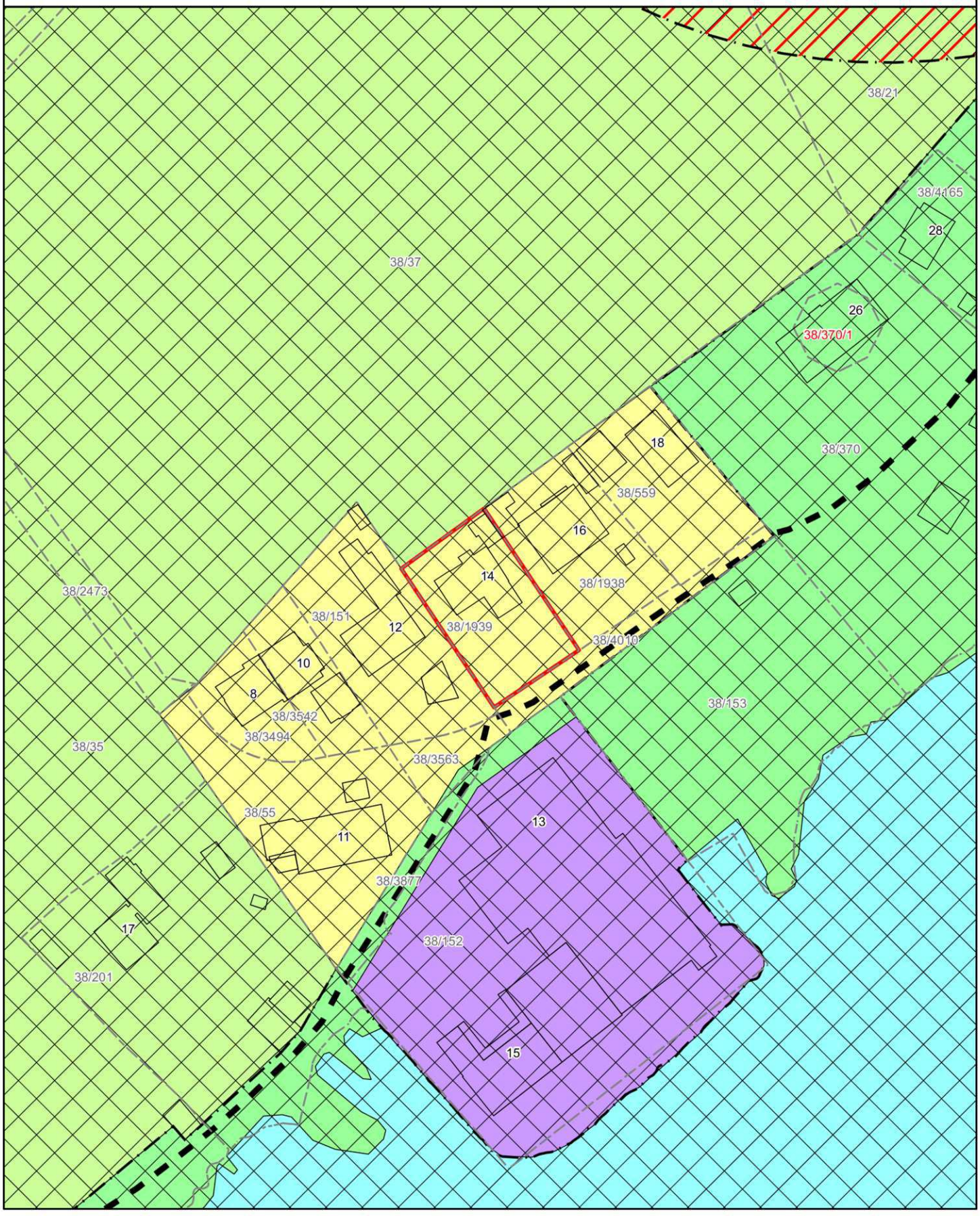
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/1939/0/0
Dato: 2026-05-04
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

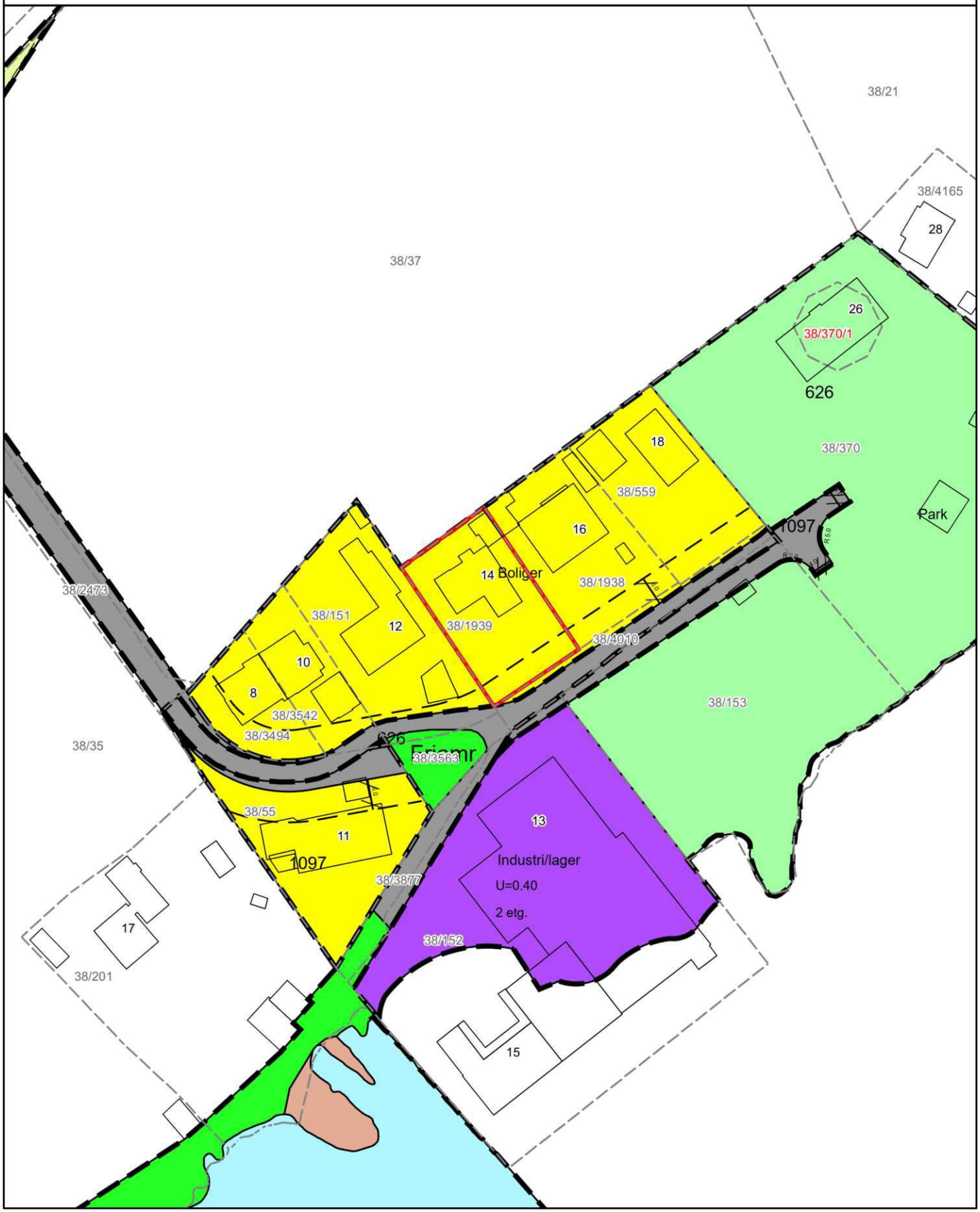


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/1939/0/0
Dato: 2026-05-04
Målestokk: 1:1,000

Planident: 626
Ikrafttredelsesdato: 20.3.1972

Stavanger kommune



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 626 FOR MØLLEBUKTA, HAFRSFJORD, STAVANGER KOMMUNE

Approbert 07.09.72.
Endret 21.10.1982. (bygningsloven § 28.3)

*****

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

Område for Forsvaret.

§ 2

Det tillates oppført bygninger og anlegg til bruk for Forsvaret.

Industriareal.

§ 3

1. Utnyttelsesgrad maks. 0,4.
2. Bygningene skal plasseres innenfor de angitte byggelinjer.
3. Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjer, og skal ha fasademessig utstyr til alle sider.
4. All parkering, av- og pålessing skal skje på egen grunn.

Boligareal.

§ 4

1. Utnyttingsgrad maks. 0,20.
2. Bebyggelsen skal fortrinnsvis være i 1 etasje og maksimalt i 2 etasjer hvis bygningsrådet finner dette tilrådelig når det tas hensyn til helhetsvirkningen.
3. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer.

Offentlig friareal.

§ 5

1. På arealet tillates det bare oppført bygg og anlegg som har direkte tilknytning til driften av småbåthavnen og badeplassen.
2. Til bruk for øvelser kan Forsvaret kreve at det på planen viste areal på Mølleberget stenges for fri sivil ferdsel.

Bygningsrådet fattet 21.20.1982 følgende vedtak:
" Bygningsrådet vedtar i henhold til bygningslovens §28.3 følgende tilføyelse til reguleringsbestemmelsenes §5:
"Bygningsrådet kan også tillate oppført klubbhus e.l. når dette ikke anses å være til nevneverdig ulempe for bruk av arealet for almenheten.""

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	07.05.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	38	Bnr:	1939	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Kiellandsstien 14						

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

FAKTURA

Fakturanummer	**40070929**
Fakturadato	10.03.2026
Kundenummer	3048914
Ordrenummer	80023385
Referanse	

Aasland Marta
Erling Skjalgssons Allé 12
4009 STAVANGER

Betalingsinformasjon:	
Forfallsdato	**20.03.2026**
Kontonummer	**15202557837**
KID	**xxxx xxxx xxxxx**
Beløp å betale	**11.890,24**

Juridisk ansvarlig:
Aasland Marta
Erling Skjalgssons Allé 12
4009 STAVANGER

AvtaleGiro

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

Gjelder: Kommunale gebyr, 1. termin 2026
Eiendom 38/1939/0/0, Kiellandsstien 14

Beskrivelse	Netto terminbeløp	MVA %	MVA beløp	Brutto terminbeløp
Eiendomsskatt	1.287,00	0,00	0,00	1.287,00
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	6.241,95	15,00	936,29	7.178,24
Totalt fakturagrunnlag	**10.318,45**		**1.571,79**	**11.890,24**

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	2574600 PRM	1.00	1/1	1.287,00	0,00	1.287,00
Sum brutto terminbeløp Eiendomsskatt						**1.287,00**

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	234 m2	10.50	1/2	1.228,50	15,00	1.412,78
Beregnet forbruk vann (1,5m3 p 010126-300626	351 m3	8.10	1/2	1.421,55	15,00	1.634,78
Fastdel Avløp 010126-300626	234 m2	13.90	1/2	1.626,30	15,00	1.870,24
Beregnet forbruk avløp (1,5m3 010126-300626	351 m3	11.20	1/2	1.965,60	15,00	2.260,44
Sum brutto terminbeløp Vann og avløp						**7.178,24**

Beløp å betale **11.890,24**

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

gnr. 38, bnr. 1939 v/Hafrsfjord Bruk.

John A. Aasland

7.11.1974 sak 1506

1. Terreng må planeres med fall fra huset.
2. Rekkverk på utvendige trapper.
3. Grunnmuren må isoleres på innsiden.

mars 1976

25. november 1975

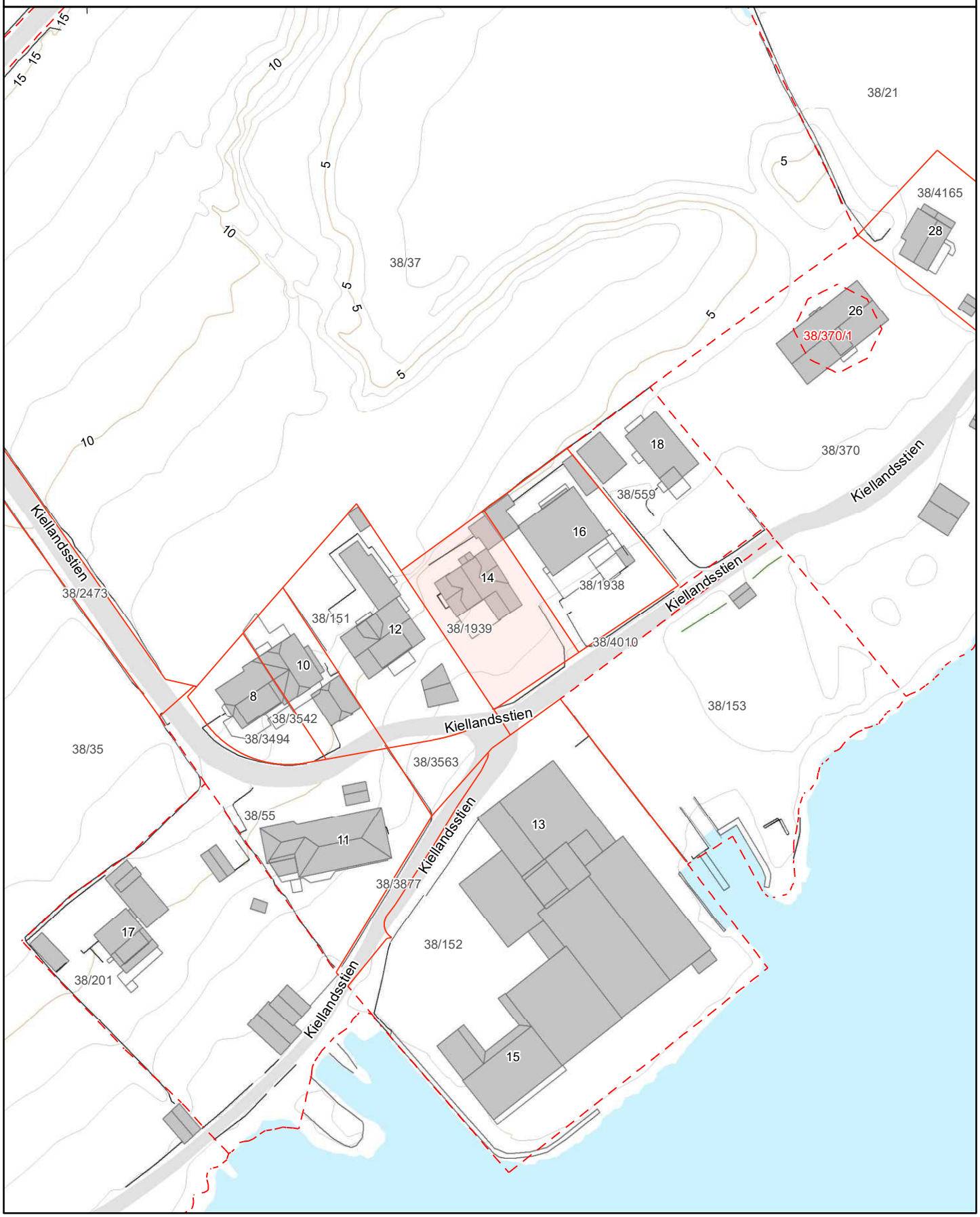
Reidar Haukali

K. Egeland

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/1939/0/0
Dato: 2026-05-04
Målestokk: 1:1,000

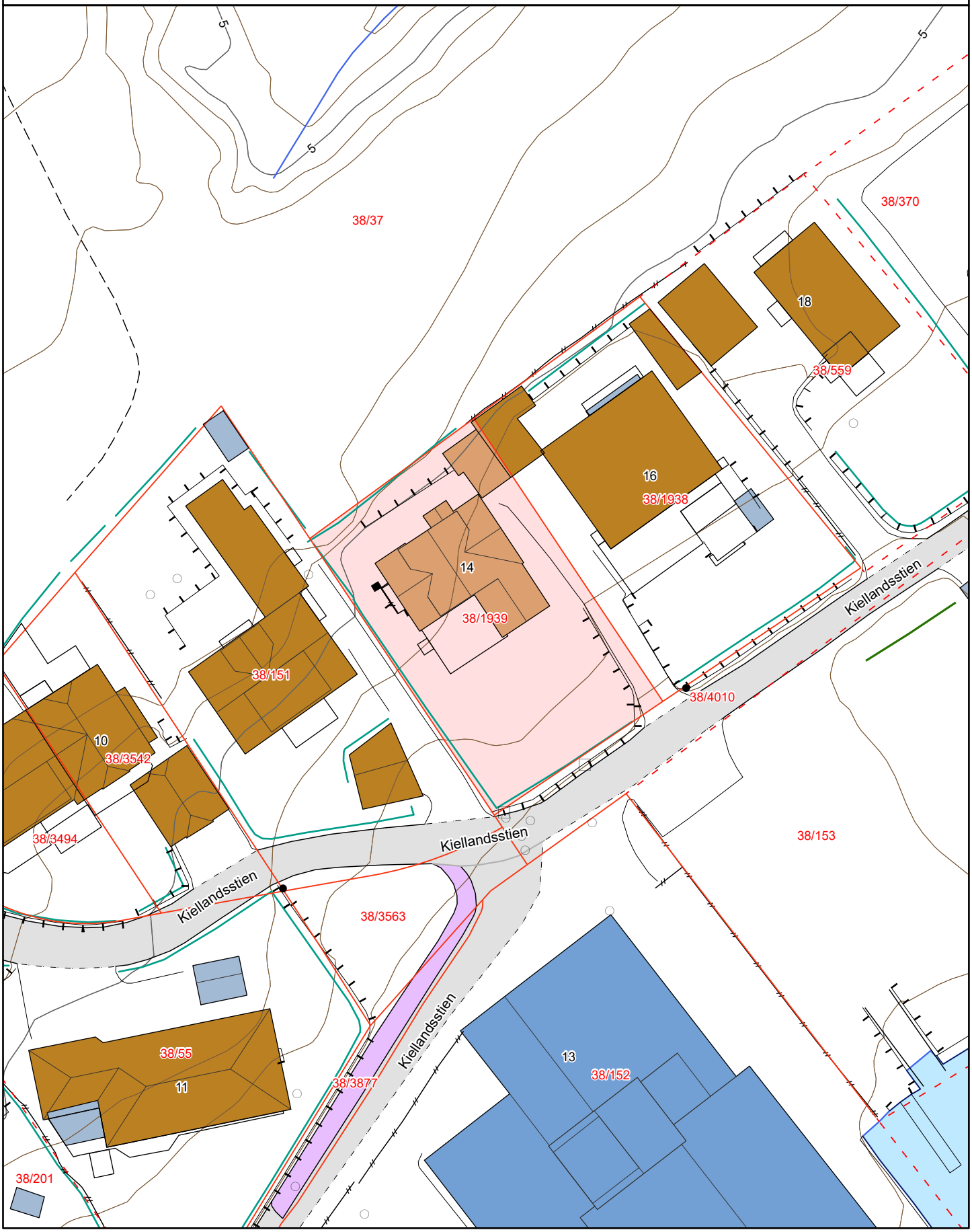
Stavanger kommune



Oversiktskart

Adresse: **Kiellandsstien 14, 4045 Hafrsfjord**
Gnr/Bnr: **1103/38/1939/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 660 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.05.2026



Matrikkelkart

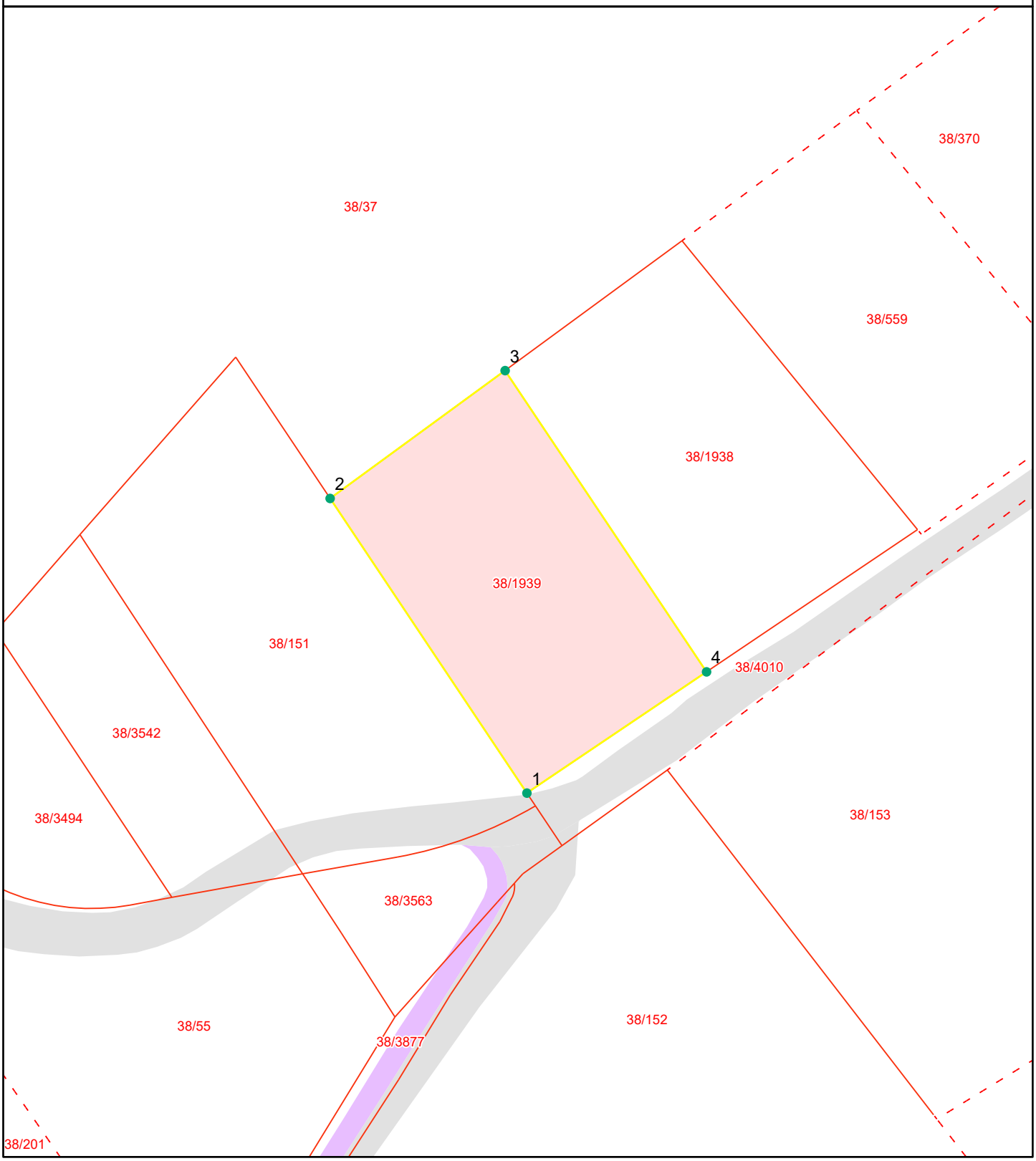
Adresse: **Kiellandsstien 14, 4045 Hafrsfjord**
Gnr/bnr: **1103/38/1939/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 660 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.05.2026

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: 660 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6538080.38	307917.38	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	32.76	0
2	6538107.53	307899.22	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	20.05	0
3	6538119.31	307915.37	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	33.51	0
4	6538091.55	307933.96	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	20.05	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 04.05.2026 16:32

Eiendom 1103-38/1939

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	26.03.1968	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	661 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	38	Beregnet areal	660,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1939	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Kiellandsstien 14	4045 Hafrsfjord	Gjeresberget	Hafrsfjord	Hafrsfjord

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
26.03.1968	Kart- og delingsforretning	1103-38/151	Avgiver	-661
		1103-38/1939	Mottaker	661
13.02.2012	Oppmålingsforretning	1103-38/1939	Berørt	0
		1103-38/153	Berørt	0
		1103-38/151	Berørt	0
		1103-38/4010	Berørt	0
		1103-38/152	Berørt	0
		1103-38/3563	Berørt	0
		1103-0/0	Berørt	0
		1103-38/559	Berørt	0
		1103-38/370	Berørt	0
		1103-38/1938	Berørt	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	4415051			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1977	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 2 av 2: Enebolig

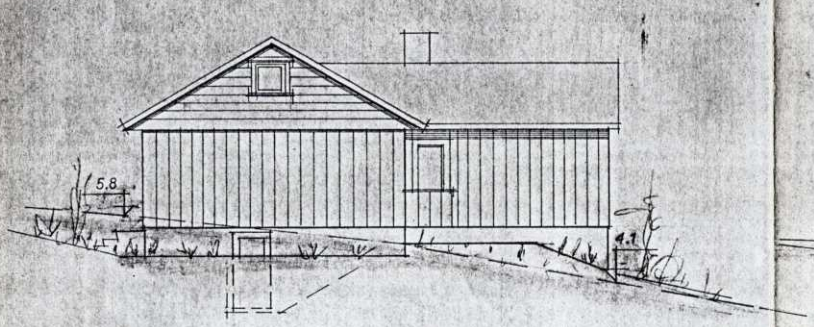
Bygningsnr	4415043			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	234/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1975	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	234/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

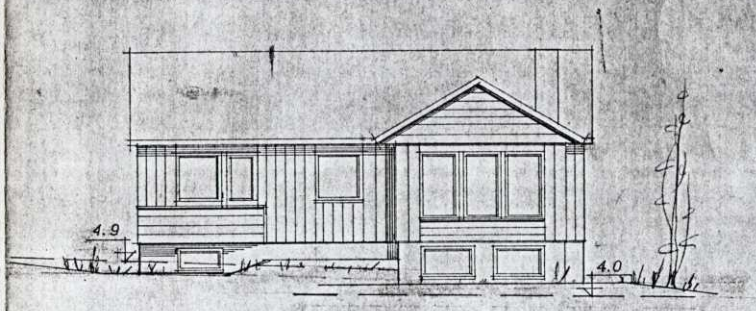
Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	234	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	98/0	0/0	98/0
H02	Hovedetasje	0	44/0	0/0	44/0
K01	Kjelleretasje	0	92/0	0/0	92/0

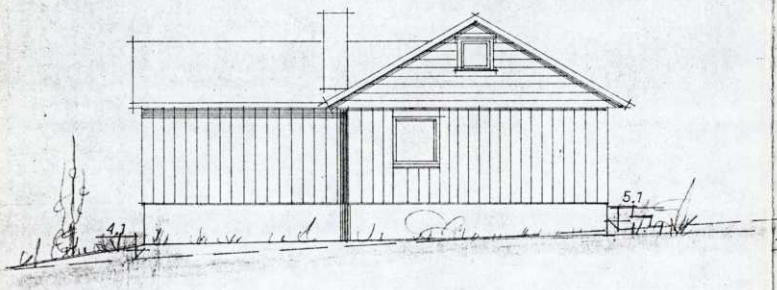


MOT SYD – VEST

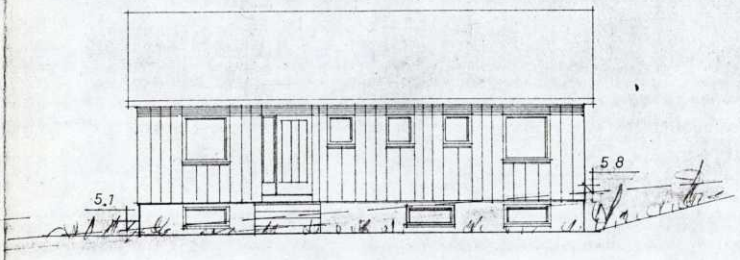


MOT SYD – ØST

STAVANGER KOMMUNE
2 NOV. 1989
BYGNINGSSJEFEN



MOT NORD – ØST



MOT NORD – VEST

ENEBOLIG

BYGGHERRE JOHN ÅSLAND M/FRUE

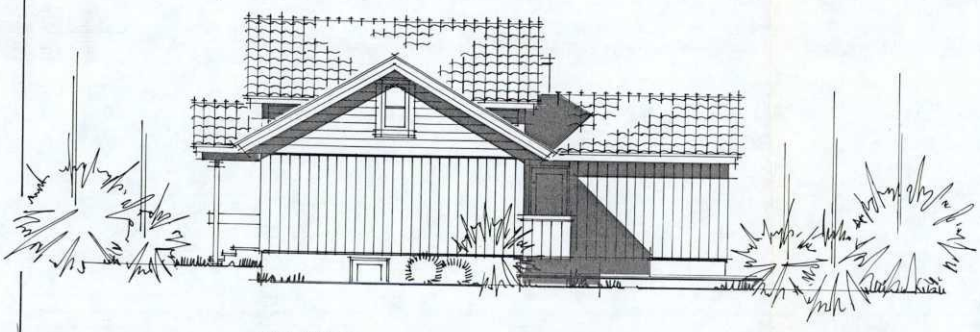
M. 1:100

Byggefirma Gillestad A/S



NORD / ÖST.

STAVANGER KOMMUNE
2 NOV. 1989
BYGNINGSSJEFEN



SYD / VEST.

FASADER.

PÅBYGG. GJENNOMGÅENDE KVIST.
KIELLANDSSTIEN 14. STAVANGER.
EIGER: JOHN A. AASLAND.

M. = 1:100
31.10.89

A D M 2 - 4

ARK. A.H. JOHNSEN, RANDABERG - TLF. 417551.



NORD / VEST.

STAVANGER KOMMUNE
2 NOV. 1989
BYGNINGSSJEFEN



SYD / ÖST

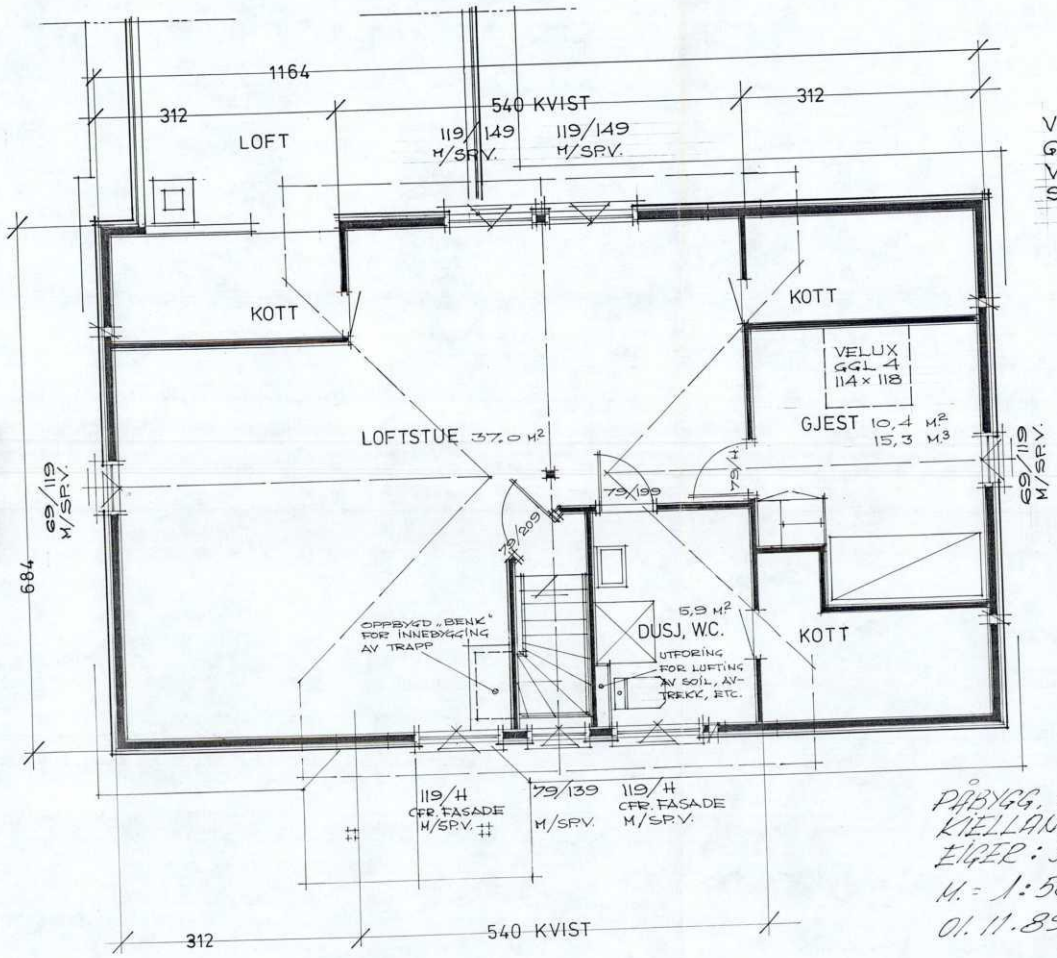
FASADER.

PÅBYGG, GJENNOMGÅENDE KVIST.
KIELLANDSSTIEN 14, STAVANGER.
EIGER: JOHN A. ÅSLAND.

M. = 1:100
31.10.89

SD12-5

ARK. A.H. JOHNSEN - RANDABERG - TLF. 417551.



VINDUER MED GJENNOMG. SPROSSER. GLIDEHENGSLET, MEN TREKANT-VINDUER FASTE.
SP.V. = SPALTEVENTIL I O.KARM.

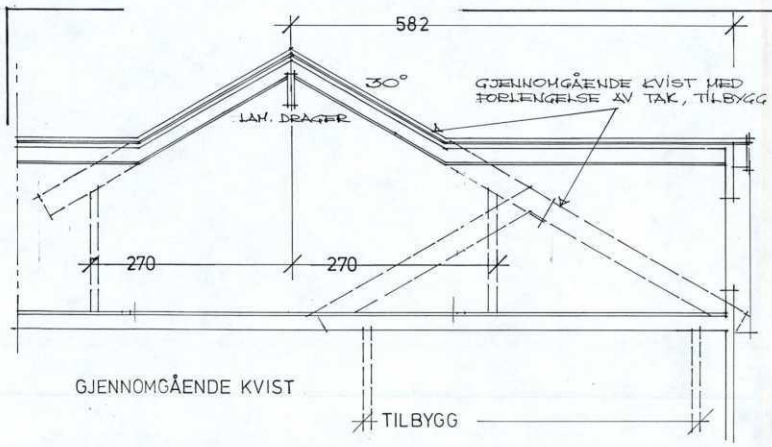
STAVANGER KOMMUNE
2 NOV. 1989
BYGNINGSSJEFEN

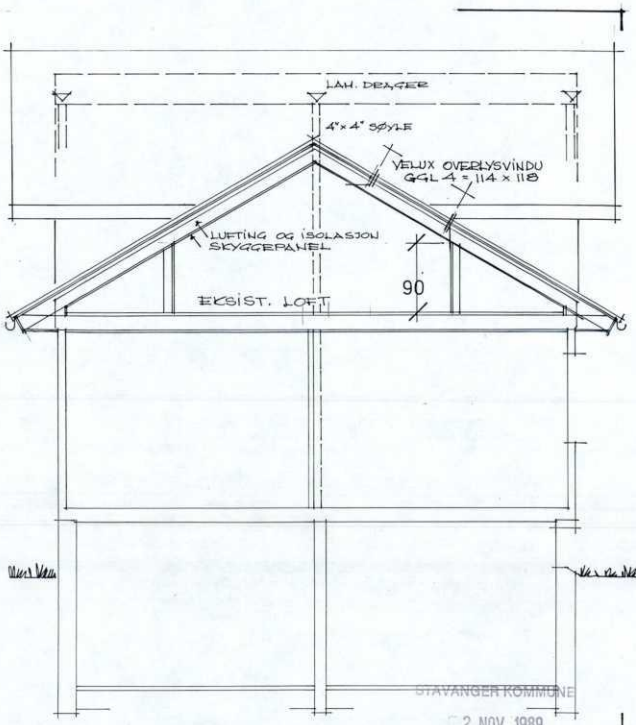
LOFT.

PÅBYGG, GJENNOMGÅENDE KVIST.
KJELLANDSSTIEN 14, STAVANGER.
EIGER: JOHN A. ÅSLAND
M. = 1:50
01.11.89

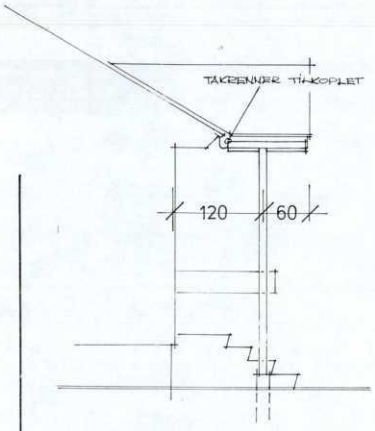
SD 12-2

ARK. A.H. JOHNSEN, RANDABERG - TLF. 41 17551

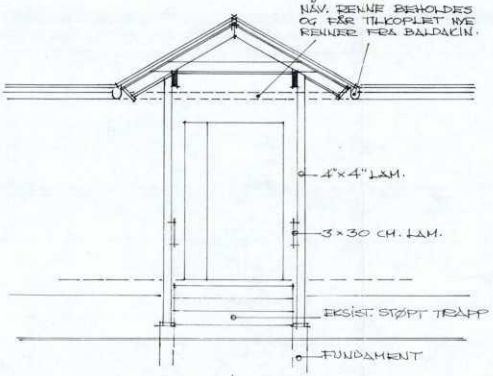


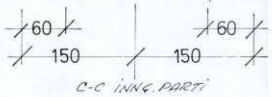


NÅV. SNITT



NY BALDAKIN





C-C INNG. PARTI

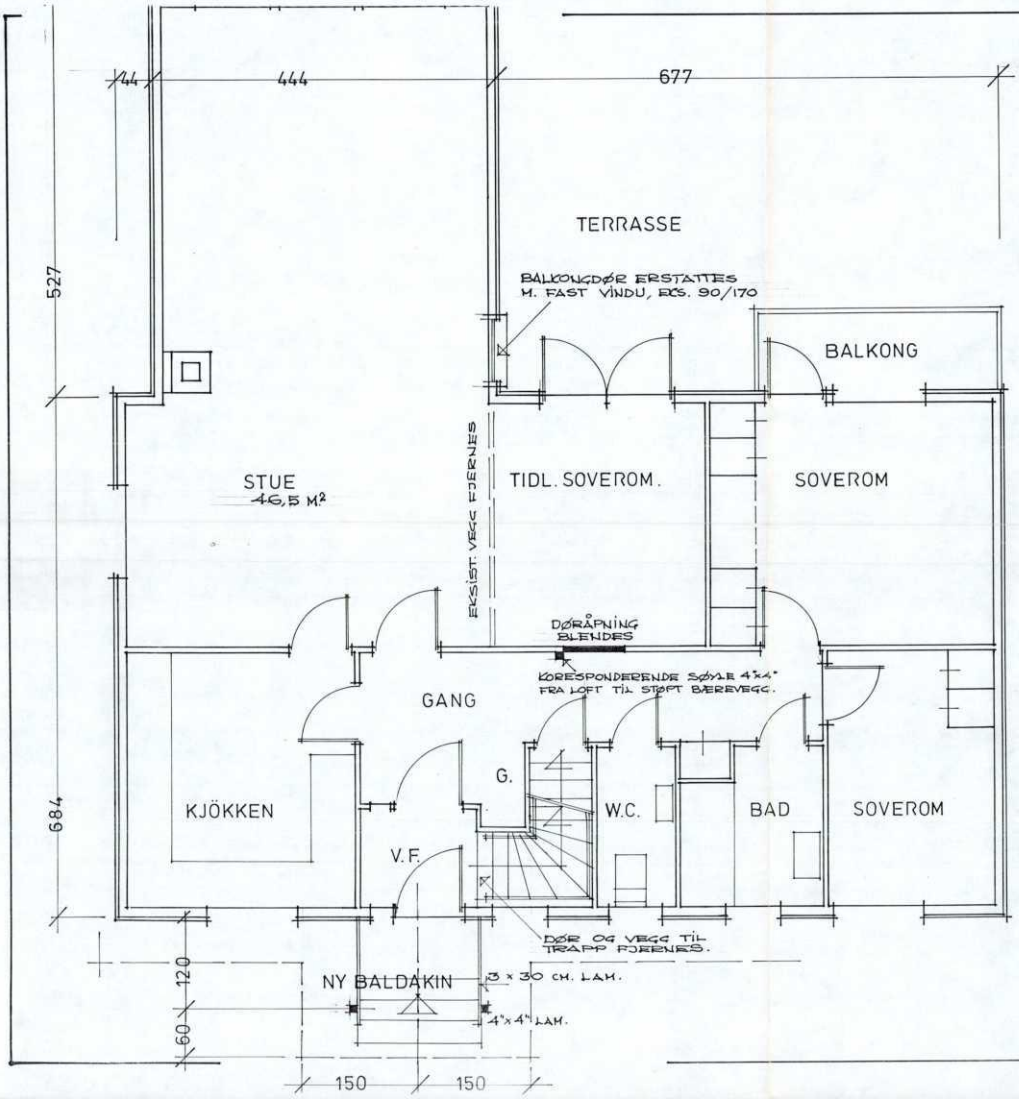
STAVANGER KOMMUNE
2 NOV. 1989
BYGNINGSSJEFEN

SNITT.

PÅBYGG, GJENNOMGÅENDE KVIST.
KIELLANDSSTIEN 14, STAVANGER
EIGER: JOHN A. ÅSLAND.
M. = 1:50
01.11.89

SD12-3

FIRE. A.H. JOHNSEN - RAVNABERG - TLF. 417551.



STAVANGER KOMMUNE
2 NOV. 1989
BYGNINGSSJEFEN

1. ETASJE

M. ENDRINGER.

PÅBYGG, M. GJENNOMGÅENDE KVIST.
KJELLANDSSTIEN 14, STAVANGER.
EIGER: JOHN A. ÅRSLAND.

M. = 1:50
01.11.89

SD12-1

PROJ. P.M. JOHANSEN - RANDABERG - TLF. 417551.

Situasjonskart over
gnr.38 bnr.1939
(Gate 518 nr.18)
~~1:1.000~~ Ekv. 1m Areal=661 m2
Kartref. J-21

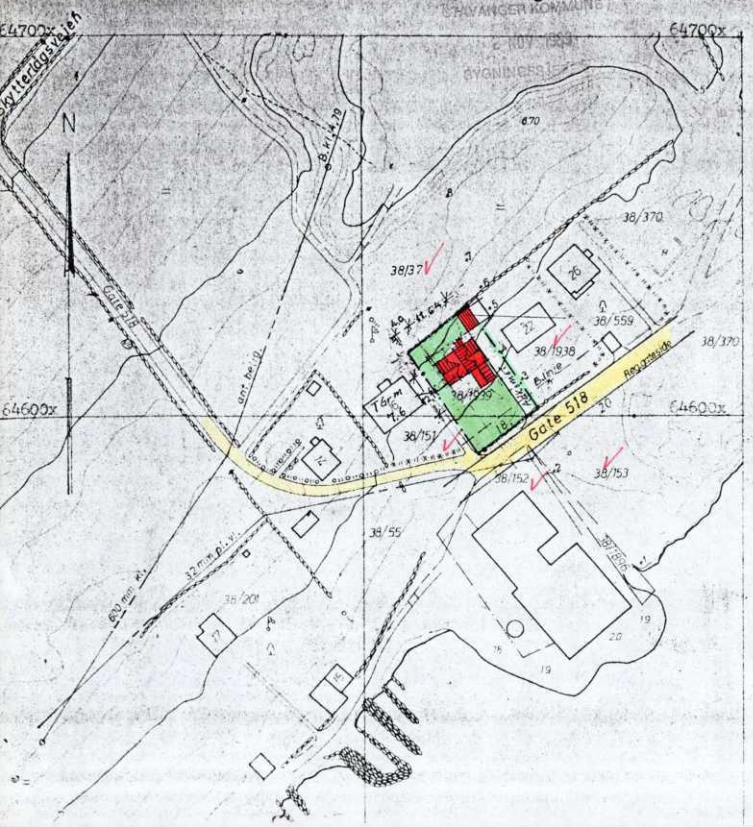
vannledning
kloakkledning
reg.gatehøyder

Stavangen Oppmålingsvesen, 25.10.73.

Odd Ivan Larsen
avd.ing.

Kari Knutsen

Hjemmelshaver:Martha og John Aaslan
Bnr. 37 ~~Jenny Rasmussen BJØRG REE~~
" 1938 Anne Marie og Kjell Fedde
" 193 Agathe Aaslands arv.
" 152 Hafrsfjord Bruk A/S
" 151 Agathe Aaslands arv.



Holm Haaland

Beskrivelse for:

GNR. 38 BNR. 1939 (Gate 518 nr. 18)

Tre kopier av situasjonskartet vedlegges byggemeldingen. På kartkopiene inntegnes:

Plassering av den anmeldte bygning med angivelse av kotehøyder for ferdig kjellergolv og overkant kjellermur. Høyde for planeringen av tomten påskrives og eventuelle forstøtningsmurer og skråninger inntegnes. Grunnplanen inntegnes på situasjonskartet med fullstendige mål for å bedømme om bygningen vil få lovlig avstand fra nabogrense. Nåværende terrenghøyder skal inntegnes på fasadeopprissene i samsvar med koteringen på situasjonskartet. Garasjeplassering må inntegnes.

Huset skal plasseres innenfor byggelinjen.

Vann- og kloakkledninger er inntegnet på kartet. Vannledningen er privat. Eier av bnr. 1940 (Skytterlagsveien 47) må kontaktes om tilknytting til denne.
Spillvannet må pumpes. Overvannet kan slippes ut i sjøen.

En henviser til vedlegg fra El-verket og Televerket. Bilagene skal ikke vedlegges byggemeldingen.

Ved utgraving av tomten må en ikke bruke gravemaskin eller bulldozer i kabeltraceen eller fylle denne opp med jordmassen.

Retten til anlegg av vann- og kloakkledninger over naboeiendommen må tinglyses.

Endelig høyde på overkant kjellermur bestemmes på stedet i samråd med bygningskontrollen og byplankontoret før utgraving av tomten påbegynnes.

Ett eksemplar av vedtektene for strøket vedlegges og skal følge byggemeldingen.

Oppsetting av innhegning og tørkestativ anmeldes til bygningsrådet.

For øvrig henvises til følgende bilag:

1. Til byggherren.
   Generelle bestemmelser om forhold som må iakttas under arbeidets framdrift.
2. Rettledning for utfylling av byggemeldinger.

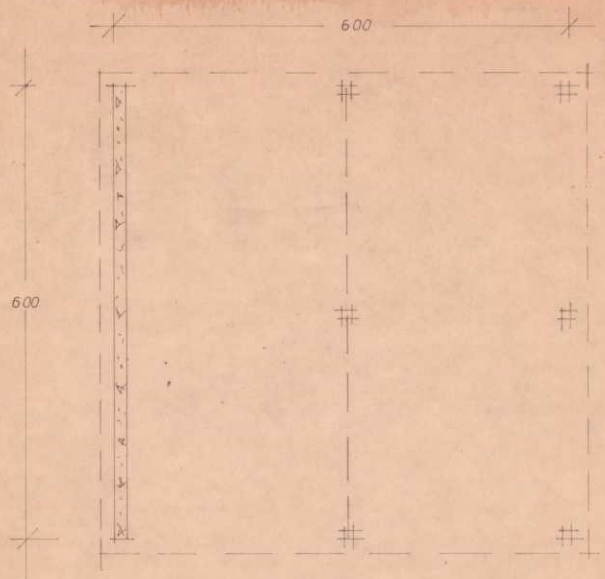
OPPMÅLINGSSJEFEN I STAVANGER, 6. november 1973

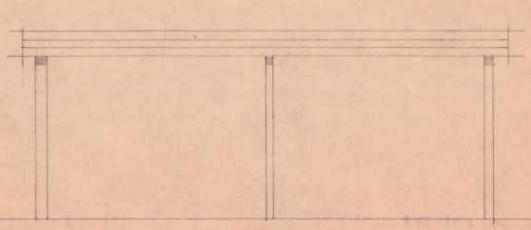
L.B. Hana

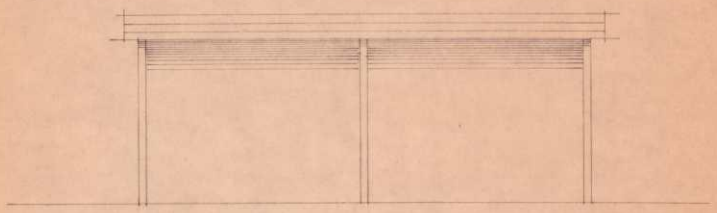
Påvisning av husets beliggenhet og høyde er mottatt av

ansvarshavende

O. K. kjellergulv anmeldes på kote 3,4 (utfylles av anmelder.)
O. K. kjellermur - - - 5.5 (utfylles av anmelder.)
O. K. kjellermur - - - (bestemt på stedet 19)





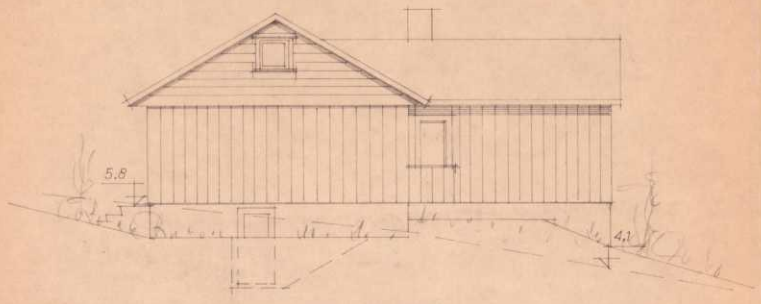




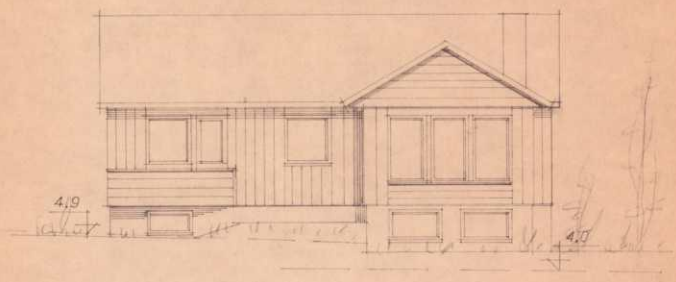
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
21 DES. 3/9

CARPORT FOR HERR JOHN ÅSLAND
GNR. 38/1939
M. 1:50.

Byggefirma Gillestad A/S
4051 Sola

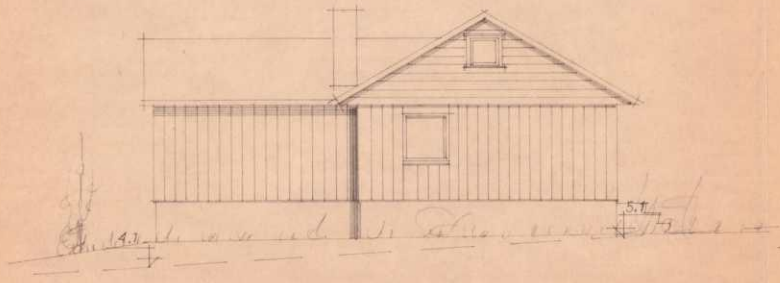


MOT SYD–VEST

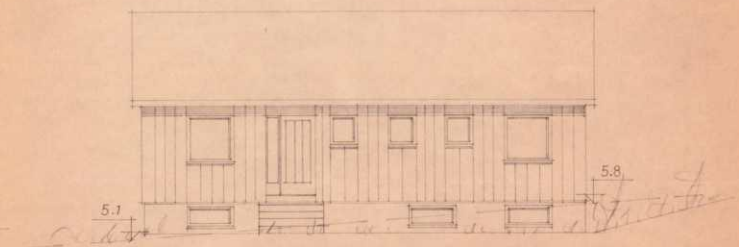


MOT SYD–ØST

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET



MOT NORD–ØST

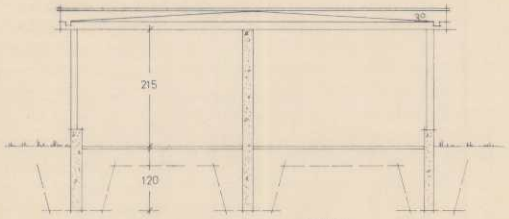


MOT NORD–VEST

Nåv. terreng
Prosj. terreng

ENEBOLIG
BYGGHERRE JOHN ÅSLAND M/FRUE
Gnr. 38/1939 Stavanger kommune
M. 1:100

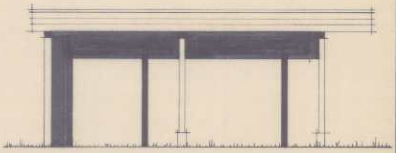
Byggefirma Gillestad
4051 Sola



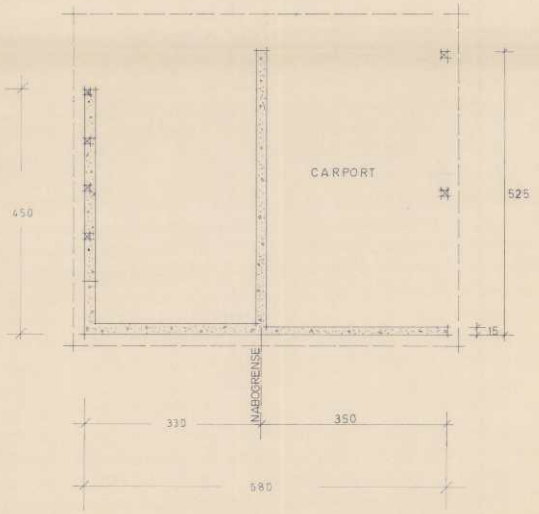
SNITT

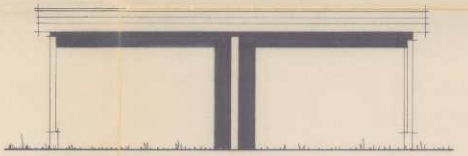


NORD VEST



SØR VEST





SØR ØST



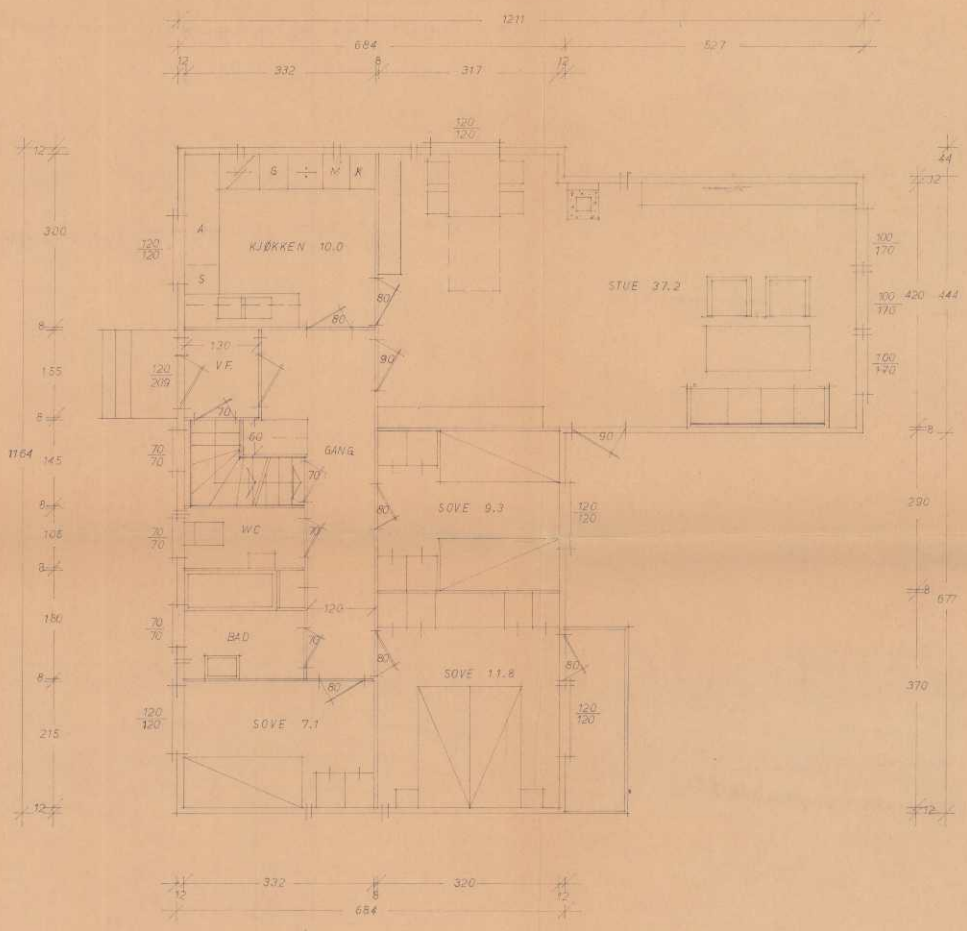
NORD ØST

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
10 JAN. 74

BYGGHERRE: JOHN AASLAND / KJELL FEDDE		MÅLESTOKK: 1:50	AREAL:
STED: HAFRSFJORD			KONTR.:
SANDNES TRELAST A/S HOVEDKONTOR SANDNES – TELEFON 6 40 30		TEGN.: KK Enge	DATO: 8/1-74
		TEGN. NR.:	
		SAK NR.:	REV.:

Oslo-van der Grinten, 8-72, 5 000, Gjestelm 20402

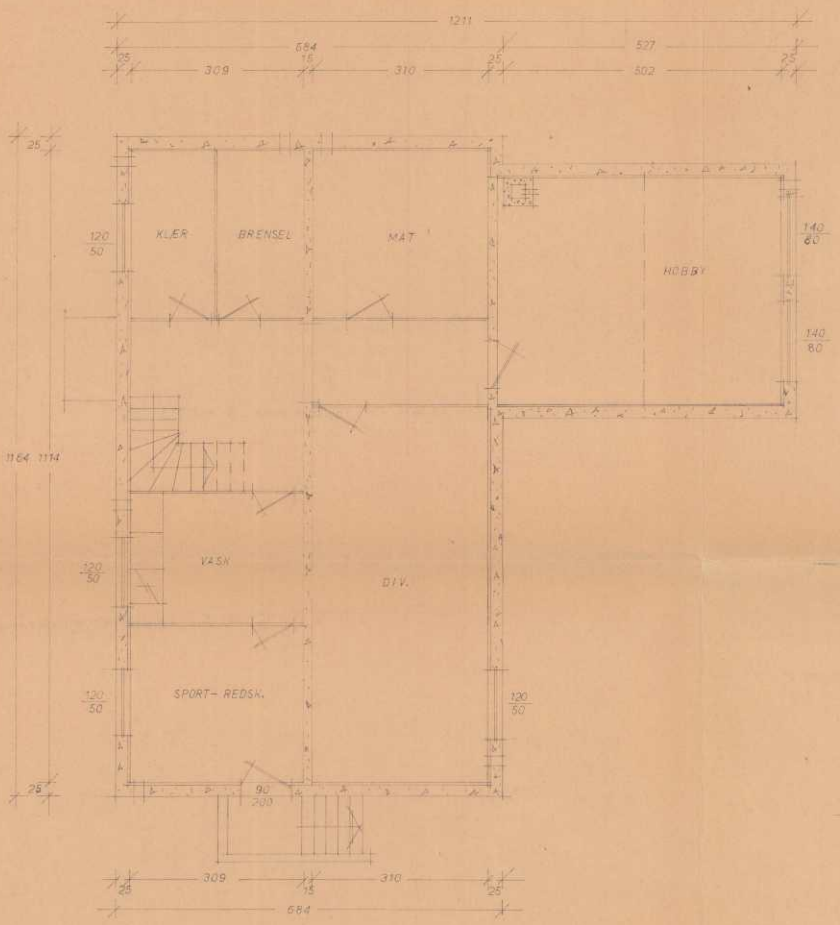
Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettemessig benyttes eller etterlignes. Jfr. Lov om Åndsverker av 8. juni 1956.

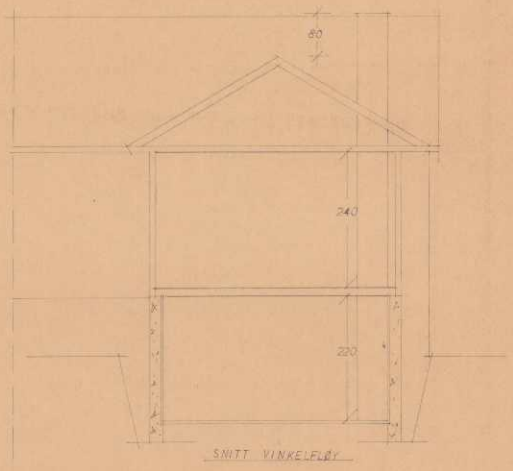


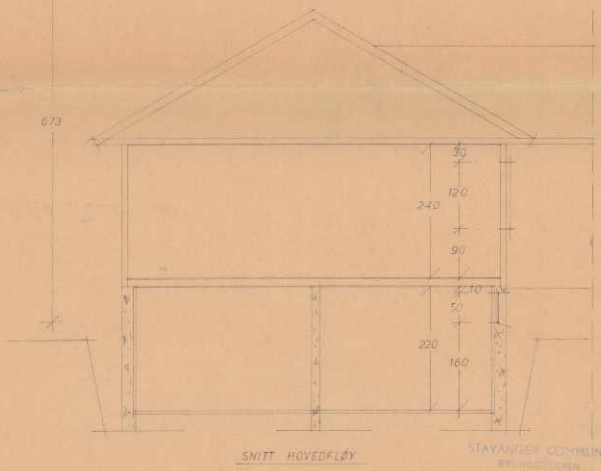
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSETATEN
21 DES. 1939

11.40 × 6.60 = 75.24 m²
5.27 × 4.20 = 22.13 "
97.37 "
1.38 1.71 = 2.36 "
AREAL 95.01 "

ENEBOLIG	
NETTO AREAL 95.0 m²	M 1:50.
BYGGHERRE JOHN ÅSLAND N/FRUE	
Gnr. 38/1939 Stavanger kommune	
Tyge firma Gilestad	
Rost Sola	







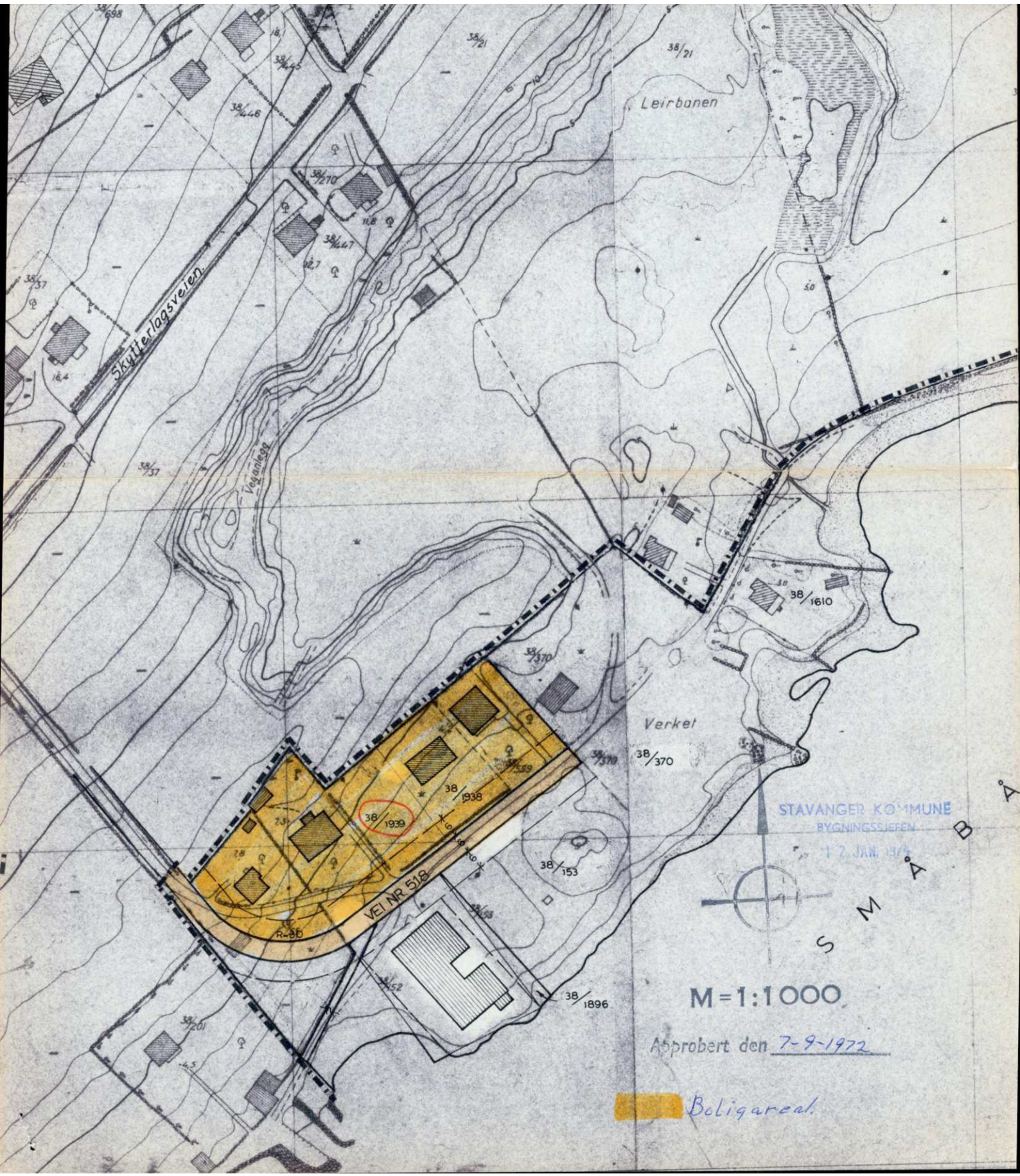
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSDEPEN
2 1 DES. 194

ENEBOLIG

M. 1:50.

BYGGHERRE JOHN ÅSLAND M/FRUE
Gnr. 38/1939 Stavanger kommune

Tegnestua Gilleslad
Ass. Sola


Leirbanen
Skytterlagsveien
Veganlegg
38/1610
38/370
Verket
38/1938
38/1939
38/153
VEI NR. 518
R=30
38/1896
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
12. JAN. 19
M=1:1000
Approbert den 7-9-1972
Boligareal

Situasjonskart over
Gnr.38 Bnr.1939
(Dato 5.5.apr.18)
Mål:1000 Ekv. Im Areal=661 m2
Kartref. I-21

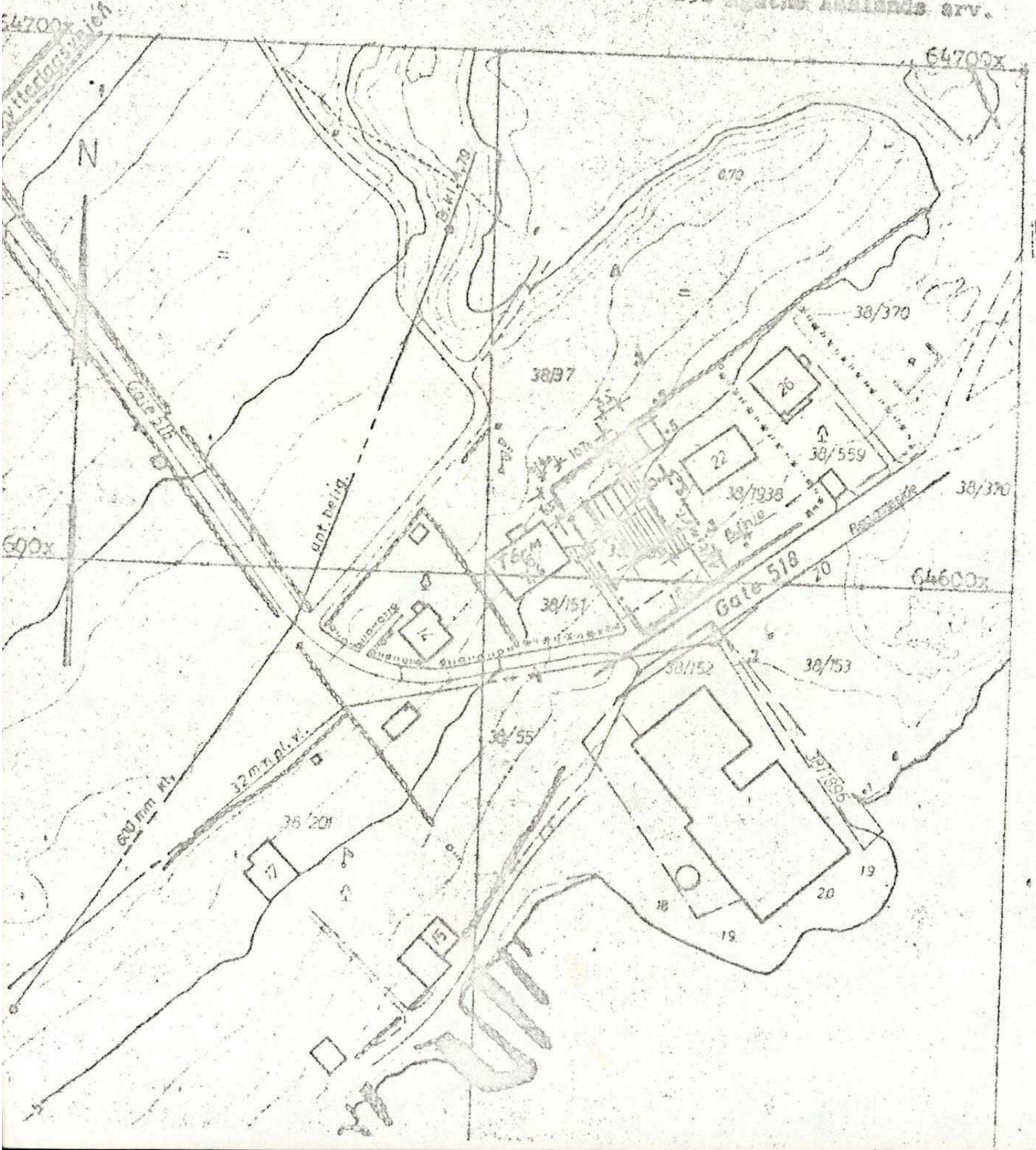
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSTILSYNET
18 JAN. 1974

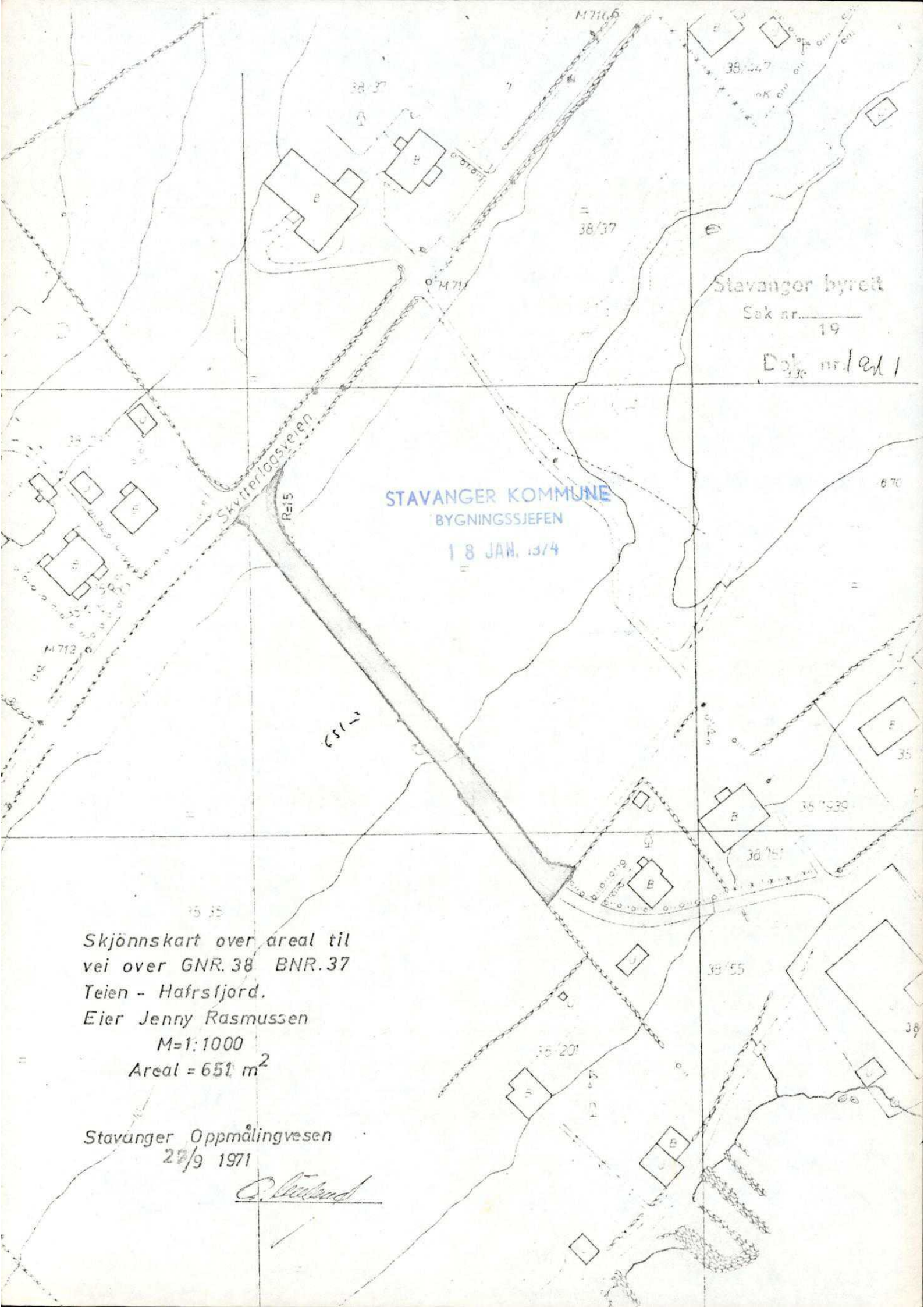
Stavanger Oppmålingsvesen, 25.10.73.

Odd Jan Larsen
avd.leder.

Kari Knutsen

Hjemmelshaver: Martha og John Aasland
Bnr. 37 Jenny Rasmussen
" 1938 Anne Marie og Kjell Gedde
" 153 Agathe Aaslands arv.
" 152 Ingrufjord Bruk A/S
" 151 Agathe Aaslands arv.





Skjönnskart over areal til vei over GNR. 38 BNR. 37 Teien - Hafrsfjord.
Eier Jenny Rasmussen
M=1:1000
Areal = 651 m²

Stavanger Oppmålingvesen
23/9 1971

Situasjonskart over
gnr.38 bnr.1939
(Gate 518 nr.18)
M=1:1000 Ekv. 1m Areal=661 m2
Kartref. J-21

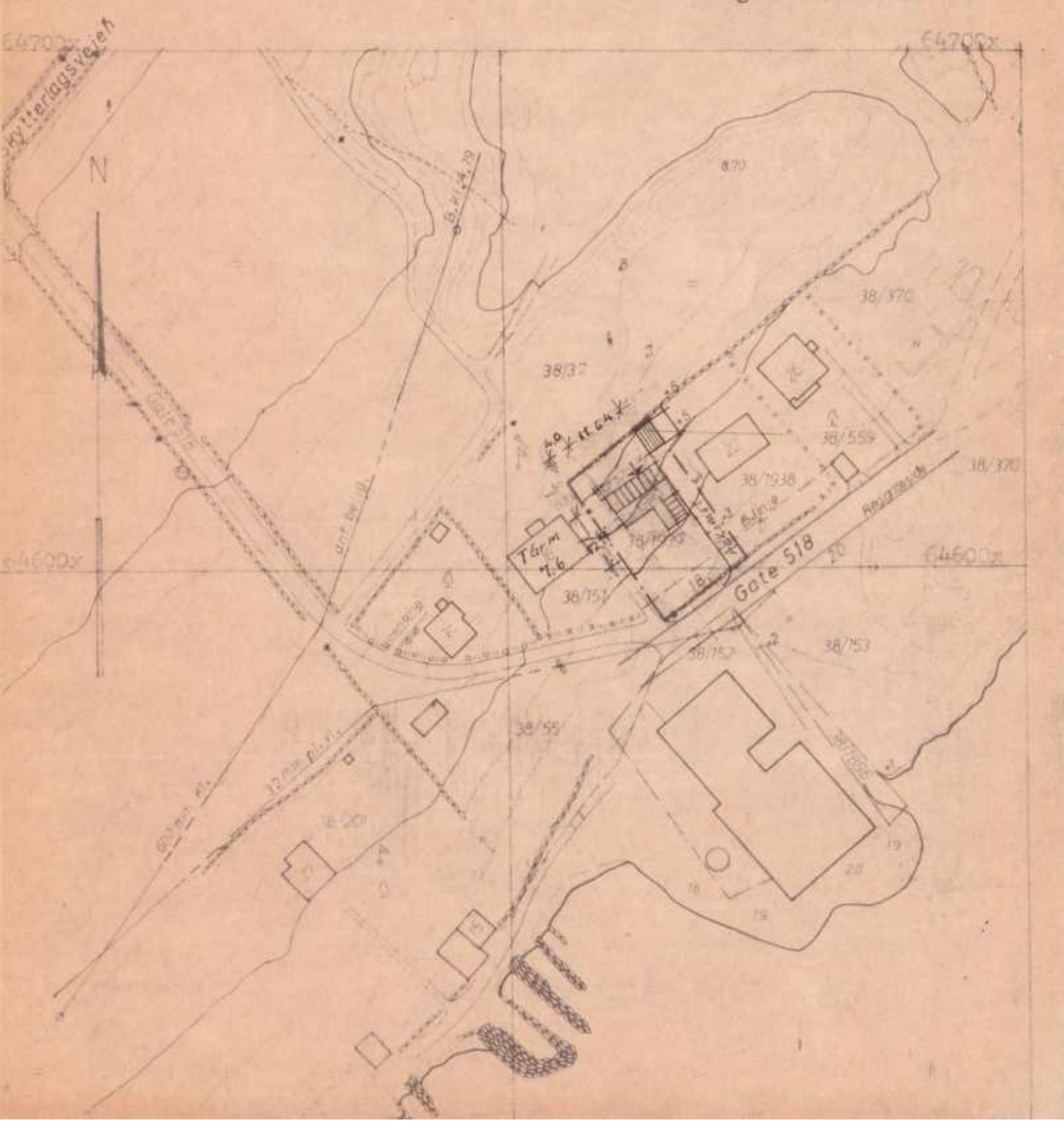
Vannledning
kloakkledning
reg.gatehøyder

Stavanger Oppmålingsvesen, 25.10.73.

Odd Jan Larsen
avd.led.

Kari Knutsen

Hjemmelshaver:Martha og John Aasland
Bnr. 37 Jenny Rasmussen
" 1938 Anne Marie og Kjell Fedde
" 153 Agathe Aaslands arv.
" 152 Hafrsfjord Bruk A/S
" 151 Agathe Aaslands arv.



John Aasland

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
21 OKT. 1974

Beskrivelse for:

GNR. 38 BNR. 1939 (Gate 518 nr. 18)

Tre kopier av situasjonskartet vedlegges byggemeldingen. På kart-kopiene inntegnes:

Plassering av den anmeldte bygning med angivelse av kotehøyder for ferdig kjellergolv og overkant kjellermur. Høyde for planeringen av tomten påskrives og eventuelle forstøtningsmurer og skråninger inntegnes. Grunnplanen inntegnes på situasjonskartet med fullstendige mål for å bedømme om bygningen vil få lovlig avstand fra nabogrense. Nåværende terrenghøyder skal inntegnes på fasadeopprissene i samsvar med koteringen på situasjonskartet. Garasjeplassering må inntegnes.

Huset skal plasseres innenfor byggelinjen.

Vann- og kloakkledninger er inntegnet på kartet. Vannledningen er privat. Eier av bnr. 1940 (Skytterlagsveien 47) må kontaktes om tilknytting til denne.
Spillvannet må pumpes. Overvannet kan slippes ut i sjøen.

En henviser til vedlegg fra El-verket og Televerket. Bilagene skal ikke vedlegges byggemeldingen.

Ved utgraving av tomten må en ikke bruke gravemaskin eller bulldozer i kabeltraceen eller fylle denne opp med jordmassen.

Retten til anlegg av vann- og kloakkledninger over naboeiendommen må tinglyses.

Endelig høyde på overkant kjellermur bestemmes på stedet i samråd med bygningskontrollen og byplankontoret før utgraving av tomten påbegynnes.

Ett eksemplar av vedtektene for strøket vedlegges og skal følge byggemeldingen.

Oppsetting av innhegning og tørkestativ anmeldes til bygningsrådet.

For øvrig henvises til følgende bilag:

1. Til byggherren.
   Generelle bestemmelser om forhold som må iakttas under arbeidets framdrift.
2. Rettledning for utfylling av byggemeldinger.

OPPMÅLINGSSJEFEN I STAVANGER, 6. november 1973

L.B. Hana

Påvisning av husets beliggenhet og høyde er mottatt av

ansvarshavende

O. K. kjellergulv anmeldes på kote 3.7 (utfylles av anmelder.)
O. K. kjellermur - - - 5.8 (utfylles av anmelder.)
O. K. kjellermur - - - (bestemt på stedet / 19 av

DAGBOKFØRT
29.07.82 10065
BYFOGDEN I
STAVANGER

Tinglysning.

Gnr. 38 bnr. 151 gir rett for gnr. 38 bnr. 1939 og gnr. 38 bnr. 1938 til fortsatt å ha en vann og kloakkledning over gnr.38 bnr. 151.

Madla 22.7.82

For Margit Aasland: Nora Aasland
Nora Aasland

Aagot Holmes.
Signe Buntzen
Mayfred Aasland.
Judith Holmen
Peter Bore
Ragna Larsson
Ingrid Aasland

D/nr. 7681/68 - dj. 27/9-68

UTSKRIFT

av skjønnsboken for lensmannen i Håland.

- - -

År 1968 den 27. august ble skjønn holdt på Madla.
Skjønnsstyrer: Lensmann Leif Espedal.
Skjønnsmenn: T. Schive Bore og Olav Aaserød.
Saksøker: 1. Johns Aaslands arvinger v/Margit Aasland.
2. Kjell Fedde
3. John A. Aasland.
Prosessfullmektig: Advokat Tormod T.Våland.
Saksøkt: Jenny Rasmussen.
Saken gjelder: Krav om rett til anlegg av kloakledning over saksøktes eiendom, gnr.38, bnr. 37 i Madla, i henhold til Vassdr.loven § 38.
Til stede: Saksøkerne v/A.Holmen, Kjell Fedde og John A. Aasland - og advokat Tormod T. Våland.
For saksøkte møtte advokat Erling Ueland.
Skjønnsstyreren gjorde skjønnsmennene merksam på at de er utelukket fra å gjøre tjeneste såfremt de er i noe tilfelle som nevnt i domstoll. §§ 106 og 107 eller skjønnslovens § 16, og oppfordret skjønnsmennene og partene til å si fra om så var tilfelle.
Det ble ikke fremsatt noen merknad mot mennene. De har begge avgitt forsikring før.
Partene hadde ordet, og det ble foretatt befaring. Saksøkerne v/adv.Våland la ned påstand:
1. Skjønnet fremmes etter begjæringen.
2. Partene bærer hver sine omkostninger.
Saksøkte v/adv. Ueland la ned slik påstand:
Skjønnet avvises etter den fremlagte plan. Saksøkte tilkjennes saksomkostninger.

Skjønnet skal bemerke:
Partene ga under befaringen uttrykk for at man i prinsippet var enig om at angjeldende kloakledning måtte kunne legges over saksøktes eiendom frem til den off. kloak. Saksøkte vil imidlertid ikke tillate denne lagt slik det går frem av det oversiktskart som følger begjæringen, - men iflg. prosessskrift av 7/8 1968 vil hun ikke motsette seg planen hvis ledningen i det vesentlige ble lagt langs Kvias tomt. Det ble avsagt slikt

s k j ø n n:

Skjønnet finner å måtte gi saksøkerne rett til å føre kloakledning over saksøktes eiendom gnr. 38, bnr. 37, frem til den off. kloak. Ledningen må dog legges nærmere skiftet til Kvias eiendom enn hva det fremgår av det fremlagte oversiktskart, - nemlig i en rett linje fra den nord-østre spiss på Kvias tomt, litt inn på denne, og frem til nedsatt merke på hovedkloakledningen, 2,0 m fra steingarden ved veien.
I erstatning betaler saksøkerne til saksøkte kr. 800 en gang for alle. Det er forutsetningen at arbeidet blir utført skånsomt, og at all stein m.v. blir ryddet bort. Matjorden må tas av og legges på plass på toppen av grøften.
For skade ved eventuellt fremtidig vedlikehold, blir erstatning å betale etter overenskomst, eller i mangel herav etter skjønn.
I saksomkostninger betaler saksøkerne til saksøkte kr. 250,-, og betaler videre skjønnsomkostningene.

S l u t n i n g:

Saksøkerne, John Aaslands arvinger v/Margit Aasland, Kjell Fedde og John A. Aasland gis rett til å anlegge kloakledning fra sine eiendommer gnr. 38, bnr. 1938 og 1939 over saksøkte Jenny Rasmussens eiendom, gnr. 38, bnr. 37bi Madla, slik

- 2 -

slik som beskrevet foran i premissene. Arbeidet må utføres etter innhøstningsarbeidet, etter 1/10, og være avsluttet innen 1/3 neste år. Saksøkerne i fellesskap betaler engangserstatning med kr. 800 og saksomkostninger kr. 250. Saksøkerne betaler skjønnsomkostningene. Skjønnet er enstemmig.

Skjønnsboken ble lest opp. Av partene var bare John A. Aasland til stede.

Leif Espedal
(sign.)

Olav Aaserød
(sign.)

Torleiv Bore
(sign.)

Rett utskrift.

LENSMANNEN I HÅLAND SOLA

Skjønnet er forkynt for saksøkte 29/8.

Det er pr. idag ikke hittil kommet begjæring om overskjønn.

skrivel
Leif Espedal

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:
Kiellandsstien 14, 4045 Hafrsfjord
Gnr. 38, Bnr. 1939, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260029

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.
