



PRIVATMEGLEREN

LEKTOR EINAR
HØIGÅRDS GATE 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Bygningstegninger og ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Grunnkart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Lektor Einar Høigårds gate 1, 4009 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 26, bnr. 219

Sum areal alle bygg: BRA: 338 m² BRA-i: 318 m²



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 20178-2379

Eiendomsverdi ref nr: XK6319

Autorisert foretak: Sæve Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ingve Sæve

Vår ref: Ingve Sæve



SÆVE TAKST AS

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.

Sæve Takst AS

Takst



Rapportansvarlig

Ingve Sæve

Ingve Sæve

Uavhengig Takstingeniør

ingve.saeve@gmail.com

926 44 244



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 fuktøk.

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 byggregler

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, annek, 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 lovliggheit (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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 - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking på bolig består av glassert tegelstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein.

Taktekkingen består av papp over garasje fra 2004.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.» Nivå under sutak er ikke kontrollert.

Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales. Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje. Yttervegger med asfaltplater, lekter med lufting og museband samt liggende kledning. 3 stk vegger er nye i 2004 med isolasjon, plate, papp, museband og liggende kledning.

Det meste av takkonstruksjonen er innekledd og ikke kontrollert. Det som er synlig har god lufting og ingen tegn til fukt.

Vinduer 2 stk spisestue + 2 stk soverom og i stue 2 et, + vinduer hybel, terrassedør og vinduer ut til boder 1 et, og utgangsdør i teak fra bod er fra 1977- 1979. Resterende vinduer er fra 2004-2005.

Terrassedør i stue fra 2019.

Hoveddør fra 2004, dør hybel fra 2008, terrassedør stue fra 2019.

Balkong på ca 58 m2 rundt på tre sider av boligen med papp, imp tre og rekkverk fra 2004. Innglasset balkong på ca 21 m2 fra 2006 og nye glass fra 2018.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat, fliser/parkett og teppe på gulv, hvitmalt vegger og tak. Innvendige overflater er fra 2022.

Det er målt ca 17 mm høydeforskjell på gulv i hovedetg over en lengde på ca 2 m og 18 mm over hele rommet.

Det er målt ca 24 mm høydeforskjell på gulv i underetg over en lengde på ca 2 m og 28 mm over hele rommet.

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i loftsetg over en lengde på ca 2 m og 30 mm over hele rommet.

Pipe med brannmur, vedovn og fliser på gulv i hybel. Peis med ovn innsats med dør og steinplate på gulv i stue og kjøkken.

Pipe utvendig i tegelstein.

På grunn av alder og generelt grunnlag anbefales det å skifte bly rundt pipe eventuelt beslaglegge utvendig pipe.

Beiset trapp med rekkverk i glass.

Hvite innvendige dører.

Radonmåling er utført.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft:

Gulvbelegg på gulv og på vegger i dusj, hvitmalt vegger og tak med spott. Seksjon med hvit vask/benk og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjinisje med forheng. El-ovn montert på vegg. Ingen avtrekk på badet. Gulvbelegg ned i sluk med klemring og motfall på gulv til sluk i dusj og god høyde fra topp slukrist til topp dør terskel. Hulltaking er

utført i vegg fra soverom bak blandedbatteri dusj og helt tørt.

Bad 2 et:

Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak med spotter. Brun seksjon med 2 hvite vasker og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjhjørne i klart glass. Hvit badekar med rørføring direkte ned i sluk. El-vifte ut i vegg. Ingen synlig membran å se ned i sluk med for lite fall på gulv til sluk og god høyde fra topp slukrist til topp dør terskel. Det er i 2006 lagt varmekabler, membran og fliser over eksisterende varme og fliser.

Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandedbatteri dusj og helt tørt. Hulltaking er ikke foretatt da blandedbatteri i dusj er på yttervegg og blandedbatteri badekar vender mot kjøkkenvegg.

Vaskerom 1 et:

Gulvbelegg på gulv, malte vegger og tak med spotter. Seksjon med laminert benkeplate, sort vask med opplegg for vaskemaskin plassert i benk. VB på 300 liter fra 2007 med stoppekrane. Sikringskap med automatsikringer. Gulvbelegg ned i sluk med klemring og motfall på gulv til sluk. Det er for liten oppkant fra topp slukrist til topp dør terskel. Hulltaking er ikke foretatt da blandedbatteri er plassert på vegg mot kjøkken i hybel. Det er foretatt overflate søk med Protimeter fuktmåler uten noen utslag.

Bad/vaskerom leilighet:

Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak med spotter. Hvit seksjon med vask og innfliset speil på vegg. Vegghengt wc og dusjhjørne i klart glass.

Det er opplegg for vaskemaskin. 2 stk el-vifte ut i vegg. Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj. Det må lages tilgang i dusjkant slik at vann kan renne til sluk. Det er en del muggmerker i silikonefuger.

Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandedbatteri dusj og helt tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 2 et, i hvit utførelse med granitt benkeplate og sort vask.

Det er 2 stk induksjon topper, gasstopp, frityrtopp, stekeovn, dampovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og opplegg for side by side kjøleskap. Kjøkkenvifte med rør ut over tak. Det er monter wather guard på vann inntak kjøkken.

Kjøkken 1 et, i hvit utførelse med laminert benkeplate og stålvaske.

Det er plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenvifte med kullfilter. Kjøkken med åpen løsning til stue.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC 1 et:

Det er fliser på gulv, malte vegger og tak med spotter. Hvit vask med speil på vegg og vegghengt wc. El-ovn montert på vegg. Ingen avtrekk på wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber fra 2004

Avløpsrør i PVC.

Kjøkkenvifte med rør ut over tak og el-vifte på våtrom + naturlig ventiler i vinduer.

Varmepumpe i stue fra 2024.

Varmtvannsbereder på 300 liter fra 2007 med stoppekrane.

Automatsikringer i el skap fra 2004.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen oppført på ukjent byggegrunn med noe tegn til setninger og skjevheter

Drenering rundt boligen er fra 2004.

Grunnmur 1 et, er i betong. Det er enkelte synlige sprekker/setninger i grunnmuren.

Terrenget er tilnærmet flatt, med liten avrenning ifra boligen.

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

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

[Gå til side](#)

Helse, miljø og sikkerhet er kontrollert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

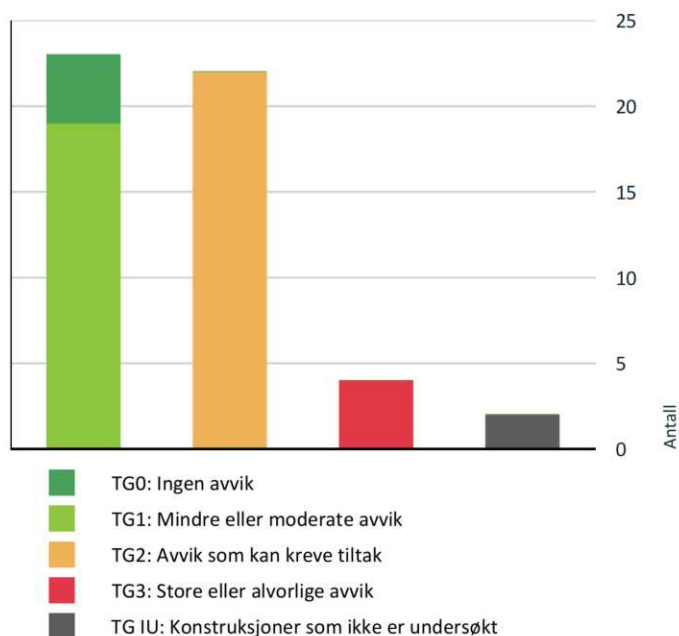
[Gå til side](#)

Enebolig

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

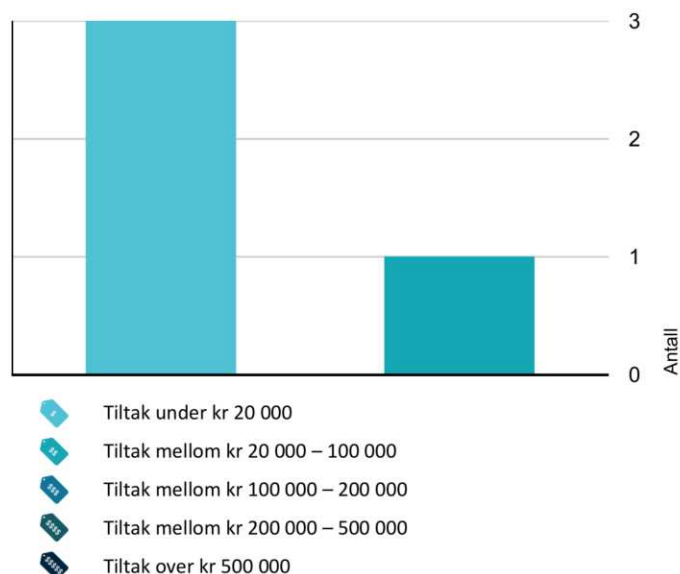
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Oppdraget er et salg via megler. Egenerklæring datert den 07.04.2026 er lest og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 1 > Entre/Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 1 > Entre/Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1978

Kommentar
PÅBYGG BOLIG - GARASJE OG
BOLIGROM 2004

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Påbygget	Boligen ble på bygget og innvendig renover/oppgradert i 2004-2006.
Våtrom	Bad 1 et, bad loft og vaskerom er fra 2006.
Bad leilighet	Bad i leilighet er fra 2011

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takteking på bolig består av glassert tegelstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein.
Taktekingen består av papp over garasje fra 2004.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.» Nivå under sutak er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takteking og undertak er 48 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Takteking og undertak bør følges opp jevnlig, og det anbefales å planlegge utskifting innen rimelig tid for å unngå lekkasjer og følgeskader som følge av aldring og slitasje.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vanninntrenging og skader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales. Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Renner, nedløp og beslag er 48 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, samt vurderes for utskifting når tegn til lekkasje eller funksjonssvikt oppstår.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer og fuktskader på bygningen, samt redusert levetid for tilstøtende bygningsdeler.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med asfaltplater, lekter med lufting og museband samt liggende kledning. 3 stk vegger er nye i 2004 med isolasjon, plate, papp, museband og liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kledningen er plassert for nær bakkenivå, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og skader over tid.

Nederste kledningsbord på balkongen mot nabo mangler dryppkant, noe som kan føre til at vann ikke ledes bort fra konstruksjonen på en tilfredsstillende måte.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kledningen bør heves eller det bør etableres tilstrekkelig avstand til bakken for å redusere risikoen for fuktopptak og råteskader.

Det bør monteres dryppkant på nederste kledningsbord på balkongen mot nabo for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann og forhindre fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Nederste kleddningsbord på balkongen mot nabo mangler dryppkant

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det meste av takkonstruksjonen er innekledd og ikke kontrollert.
Det som er synlig har god lufting og ingen tegn til fukt.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen er i hovedsak innekledd og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det har ikke vært mulig å foreta en vurdering utover alder og eventuelle observasjoner fra underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller fukt.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er innekledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader på konstruksjonen.



Det som er synlig har god lufting og ingen tegn til fukt.



Det som er synlig har god lufting og ingen tegn til fukt.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer 2 stk spisestue + 2 stk soverom og i stue 2 et, + vinduer hybel, terrassedør og vinduer ut til boder 1 et, og utgangsdør i teak fra bod er fra 1977- 1979. Resterende vinduer er fra 2004-2005. Terrassedør i stue fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Begynnende råteskader er observert i ett vindu i boden.
Det mangler beslag på vinduet på baksiden.

Vinduer med tolags glass er i hovedsak fra byggeåret, med enkelte utskiftninger. Det ble ikke observert punkterte vinduer på befaringsdagen. På grunn av vinduenes alder må det imidlertid forventes økt risiko for punktering over tid, og utskiftning kan bli nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell punktering eller forringelse, da eldre tolags glass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Begynnende råteskader bør utbedres for å hindre videre forringelse og unngå følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Det bør monteres beslag på vinduet på baksiden for å beskytte mot fuktinntrengning og råteutvikling.

Ved manglende utskiftning eller utbedring kan dette føre til varmetap, duggdannelse og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Begynnelse til råte i ett vindu i bod.

Tilstandsrapport



"Det mangler beslag på vindu baksiden.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hoveddør fra 2004, dør hybel fra 2008, terrassedør stue fra 2019.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca 58 m² rundt på tre sider av boligen med papp, imp tre og rekkverk fra 2004. Innglasset balkong på ca 21 m² fra 2006 og nye glass fra 2018.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Balkongen rundt på tre sider av boligen har papp som har oversteget sin garantitid.

Bærestøtten ved inngangspartiet er plassert for nær bakkenivå, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader.

Håndrekken er delvis ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tettesjiktet bør følges opp videre og vurderes for utskifting, da oversteget garantitid gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Bærestøtten ved inngangspartiet bør vurderes flyttet eller beskyttes bedre mot fukt, for å redusere risiko for råte og svekkelse av konstruksjonen.

Håndrekke bør utbedres for å sikre forsvarlig utførelse og redusere risiko for personskafe.



Bærestøtten ved inngangspartiet bør vurderes flyttet eller beskyttes bedre mot fukt, for å redusere risiko for råte og svekkelse av konstruksjonen.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er laminat, fliser/parkett og teppe på gulv, hvitmalte vegger og tak. Innvendige overflater er fra 2022.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er målt ca 17 mm høydeforskjell på gulv i hovedetg over en lengde på ca 2 m og 18 mm over hele rommet.

Det er målt ca 24 mm høydeforskjell på gulv i underetg over en lengde på ca 2 m og 28 mm over hele rommet.

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i loftsetg over en lengde på ca 2 m og 30 mm over hele rommet.

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 over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter i gulvene, med målte høydeforskjeller som overstiger anbefalte toleranser. Dette medfører redusert brukskomfort og kan indikere behov for utbedring.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utbedring av gulvene for å oppnå tilfredsstillende planhet og brukskomfort.

Skjevheter som overstiger anbefalte toleranser kan medføre redusert komfort, problemer ved legging av nye gulvbelegg, samt indikere underliggende konstruksjonsmessige utfordringer som bør undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe med brannmur, vedovn og fliser på gulv i hybel. Peis med ovn innsats med dør og steinplate på gulv i stue og kjøkken.

Pipe utvendig i tegelstein.

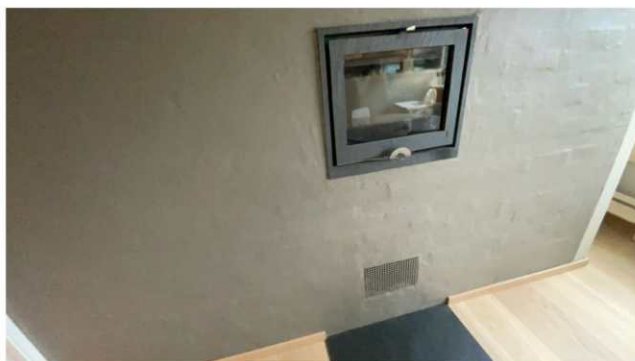
På grunn av alder og generelt grunnlag anbefales det å skifte bly rundt pipe eventuelt beslaglegge utvendig pipe.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring



Peis med ovn innsats med dør og steinplate på gulv i stue og kjøkken. Det anbefales og beslaglegge utvendig pipe.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Beiset trapp med rekkverk i glass.

Årstall: 2004

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Håndløper bør monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Åpningene mellom trinnene bør reduseres for å ivareta sikkerheten, da for store åpninger kan medføre risiko for fallskader, spesielt for barn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite innvendige dører.

Årstall: 2004

Kilde: Egenerklæring

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Radonmåling er utført i 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Andre opplysninger



Radonmåling er utført.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulvbelegg på gulv og på vegger i dusj, hvitmalt vegger og tak med spott. Seksjon med hvit vask/benk og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjnisje med forheng. El-ovn montert på vegg. Ingen avtrekk på badet. Gulvbelegg ned i sluk med klemring og motfall på gulv til sluk i dusj og god høyde fra topp slukrist til topp dør terskel.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Gulvbelegg på vegger i dusj, hvitmalt vegger og tak med spott.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg ned i sluk med klemring og motfall på gulv til sluk i dusj.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er motfall på gulvet til sluk i dusj, noe som kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres korrekt fall mot sluk i dusjonen for å sikre at vann ledes effektivt til sluket.

Konsekvensen av motfall er økt risiko for vannansamling og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvbelegg ned i sluk med klemring og motfall til sluk.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Gulvbelegget er 20 år gammelt, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Gulvbelegget bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskifting av membranløsningen på sikt for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Gulvbelegg ned i sluk med klemring.

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med hvit vask/benk og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjnisje med forheng. El-ovn montert på vegg. ingen avtrekk på badet.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Vegghengt WC er installert uten synlig gren- eller avløpsrør, noe som kan gjøre det vanskelig å oppdage eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage lekkasjer fra innebygd sistene, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende mulighet for å oppdage lekkasjer kan føre til omfattende skader før de blir oppdaget.

LOFT > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ikke etablert avtrekk på badet.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft til badet, for eksempel ved å montere luftespalte eller ventil ved dør.

Manglende ventilasjon medfører økt risiko for fuktskader, muggdannelse og dårlig innneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er ikke etablert avtrekk på badet.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri dusj og helt tørt.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandedbatteri dusj og helt tørt.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak med spotter. Brun seksjon med 2 hvite vasker og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjhjørne i klart glass. Hvit badekar med rørføring direkte ned i sluk. El-vifte ut i vegg. Ingen synlig membran å se ned i sluk med for lite fall på gulv til sluk og god høyde fra topp slukrit til topp dør terskel. Det er i 2006 lagt varmekabler, membran og fliser over eksisterende varme og fliser.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og hvitmalt tak med spotter.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Ingen synlig membran å se ned i sluk med for lite fall på gulv til sluk. Det er i 2006 lagt varmekabler, membran og fliser over eksisterende varme og fliser.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Det er for lite fall på gulvet til sluk i dusjsjonen.

Alder på varmekablene i gulvet er ukjent, men de har oversteget garantitiden.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Skader på varmekilde kan medføre et reparasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader i konstruksjonen.

Alder og ukjent tilstand på varmekablene medfører økt risiko for funksjonssvikt. Det anbefales å vurdere tilstand og eventuelt utskifte varmekablene for å unngå driftsstans eller feil.



Ingen synlig membran å se ned i sluk med for lite fall på gulv til sluk.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran er ikke synlig i sluk.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranen er 20 år gammel og er ikke synlig i sluket. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eventuelt bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke membranens tilstand.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membranens tilstand er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og følgeskader på bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Membran er ikke synlig i sluk.

ETASJE 2 > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Brun seksjon med 2 hvite vasker og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjhjørne i klart glass. Hvit badekar med rørføring direkte ned i sluk. El-vifte ut i vegg.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sisterner.

Det er ikke etablert synlig avløpsrør eller lekkasjevarsling fra den innebygde sisternen til det vegghengte toalettet. Dette medfører økt risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere synlig avløpsrør eller lekkasjevarsler.

Manglende tiltak medfører økt risiko for skjulte vannskader, som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen før lekkasjen oppdages.

ETASJE 2 > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

El-vifte ut i vegg.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

ETASJE 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebeholder dusj og helt tørt. Hulltaking er ikke foretatt da blandebeholder i dusj er på yttervegg og blandebeholder badekar vender mot kjøkkenvegg.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring



Hulltaking er utført i vegg fra soverom og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra soverom og helt tørt.

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Gulvbelegg på gulv, malte vegger og tak med spotter. Seksjon med laminert benkeplate, sort vask med opplegg for vaskemaskin plassert i benk. VB på 300 liter fra 2007 med stoppekrane. Sikringskap med automatsikringer. Gulvbelegg ned i sluk med klemring og motfall på gulv til sluk. Det er for liten oppkant fra topp slukrist til topp dør terskel.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

ETASJE 1 > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger og tak med spotter.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

ETASJE 1 > VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Sluk er ikke kontrollert da den er under seksjonen. Det er motfall på gulv til sluk.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

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

Det er motfall på gulvet mot sluket, noe som kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket. I tillegg er det for liten høyde på dørterskelen, noe som kan øke risikoen for vannlekkasje ut av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluket for å sikre at vann ledes effektivt bort, samt vurderes å øke høyden på dørterskelen for å hindre vannlekkasje ut av våtrommet.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for vannskader på tilstøtende konstruksjoner og rom, samt redusert funksjonssikkerhet for våtrommet.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er ikke kontrollert da den er under seksjonen.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Membranen er 20 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette medfører økt risiko for svekkelser eller skader som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

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

Membranen bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuelle tegn til svekkelser eller skader.

Ved tegn til lekkasje eller skade bør membran skiftes ut for å unngå fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Alderen på membran medfører økt risiko for lekkasje og følgeskader.



Sluk er under seksjonen og ikke kontrollert.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med laminert benkeplate, sort vask med opplegg for vaskemaskin plassert i benk. VB på 300 liter fra 2007 med stoppekrane. Sikringskap med automatsikringer.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen avtrekk fra vaskerommet.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Rommet har ingen ventilasjon.

Det er ikke etablert avtrekk fra vaskerommet, noe som medfører manglende ventilasjon i rommet. Dette kan føre til økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningsdeler over tid.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Det bør etableres tilfredsstillende avtrekk fra vaskerommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for muggdannelse og skader på bygningsdeler over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da blandedbatteri er plassert på vegg mot kjøkken i hybel. Det er foretatt overflate søk med Protimeter fuktmåler uten noen utslag.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Varmer/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak med spotter. Hvit seksjon med vask og innfliset speil på vegg. Vegghengt wc og dusjhjørne i klart glass.

Det er opplegg for vaskemaskin. 2 stk el-vifte ut i vegg. Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj. Det må lages tilgang i dusjkant slik at vann kan renne til sluk. Det er en del muggmerker i silikonefuger.

Årstall: 2011

Kilde: Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og hvitmalt tak med spotter.

Årstall: 2011

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk.

Årstall: 2011 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det må lages tilgang i dusjkant slik at vann kan renne til sluk. Det er en del muggmerker i silikonefuger.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2011 Kilde: Egenerklæring



Membran ned i sluk med klemring.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Hvit seksjon med vask og innfliset speil på vegg. Vegghengt wc og dusjhjørne i klart glass. Det er opplegg for vaskemaskin. 2 stk el-vifte ut i vegg.

Årstall: 2011 Kilde: Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

2 stk el-vifte ut i vegg.

Årstall: 2011 Kilde: Egenerklæring

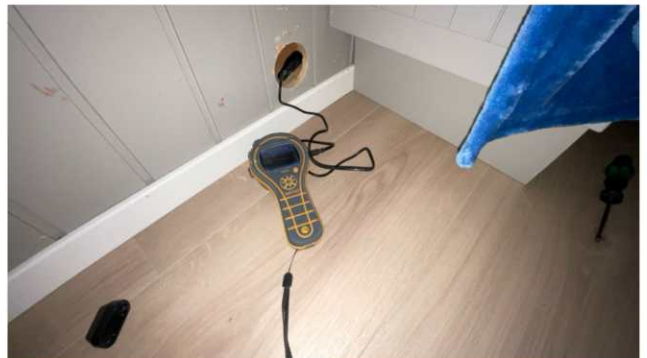
ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandedbatteri dusj og helt tørt.

Årstall: 2011 Kilde: Egenerklæring



Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandedbatteri dusj og helt tørt.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i hvit utførelse med granitt benkeplate og sort vask. Det er 2 stk induksjon topper, gasstopp, frityrtopp, stekeovn, dampovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og opplegg for side by side kjøleskap. Kjøkkenvifte med rør ut over tak. Det er monter wather guard på vann inntak kjøkken.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med rør ut i vegg/tak.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

ETASJE 1 > ENTRE/STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i hvit utførelse med laminert benkeplate og stålvaske. Det er plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenvifte med kullfilter. Kjøkken med åpen løsning til stue.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noe slitasje i benkeplaten.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

ETASJE 1 > ENTRE/STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfilter i kjøkkenvifte.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Kullfilter på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er fliser på gulv, malte vegger og tak med spotter. Hvit vask med speil på vegg og vegghengt wc. El-ovn montert på vegg. Ingen avtrekk på wc.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er ikke etablert gren/rør fra det vegghengte toalettet, og det mangler avtrekk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fukt, lukt og muggdannelse.

Det bør også etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen, for å unngå skjulte vannskader i veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det mangler avtrekk i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber fra 2004

Årstall: 2004 Kilde: Egenerklæring

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i PVC.

Årstall: 2004 Kilde: Egenerklæring

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med rør ut over tak og el-vifte på våtrom + naturlig ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Våtrom og WC som mangler avtrekk. Dette må utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på våtrom og WC for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til fuktskader, dårlig innelima og økt risiko for mugg- og soppdannelse.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe i stue fra 2024.

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Varmepumpe i stue fra 2024.

VG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 300 liter fra 2007 med stoppekrane.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Koblet med vanlig stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Varmtvannsbereider på 300 liter fra 2007 med stoppekrane.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i el skap fra 2004.

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.

2004

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

Ja Renover/opgradert det elektriske anlegg i 2004-2005.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring fra 2018 og 2025 ligger i rapporten under dokumenter.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 Det anbefales en elektrisk kontroll av anlegget, da anlegget er 22 år gammelt.

Tilstandsrapport



Automatsikringer i el skap fra 2004.



Automatsikringer leilighet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen oppført på ukjent byggegrunn med noe tegn til setninger og skjevheter

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering rundt boligen er fra 2004.

Årstall: 2004 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig Platon-plast mangler klemlist, noe som kan medføre redusert beskyttelse mot fuktinntrengning langs grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres klemlist på utvendig Platon-plast for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning langs grunnmuren. Manglende klemlist øker risikoen for at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på grunnmur og innvendige arealer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur 1 et, er i betong. Det er enkelte synlige sprekker/setninger i grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er enkelte synlige sprekker og setninger i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene og setningene bør undersøkes nærmere av fagkyndig, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å hindre videre bevegelser og redusere risiko for vanninntrenging eller svekkelse av konstruksjonen.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet er tilnærmet flatt, med liten avrenning ifra boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

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.

Vann- og avløpsledningene er 48 år gamle, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales å overvåke tilstanden og planlegge for utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger som en del av fremtidig vedlikehold, da alder medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping og brudd.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være driftsavbrudd, vannskader og behov for kostbare reparasjoner.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet er kontrollert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
 - Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Det mangler håndrekk på vegg i den innvendige trappen.
Åpningene mellom trinnene i trappen er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det bør monteres håndrekk på vegg i den innvendige trappen for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Åpningene mellom trinnene bør reduseres slik at de tilfredsstillers dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast.

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

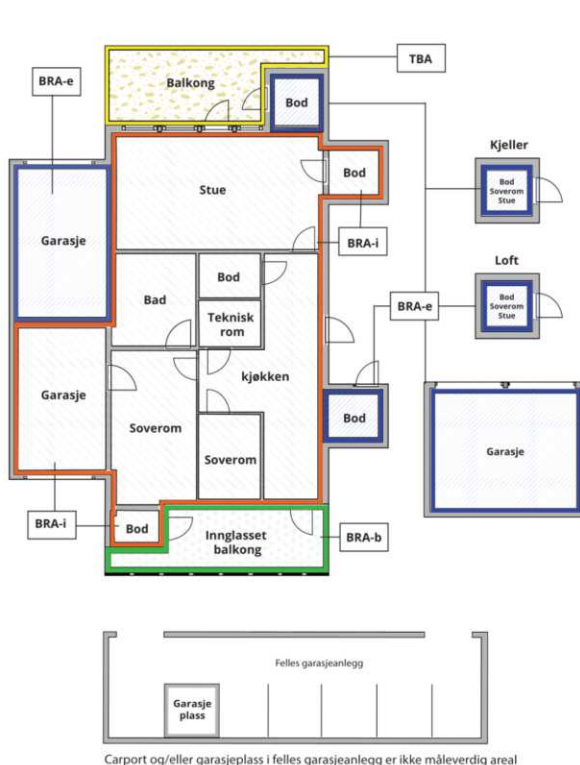
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	21			21	
Etasje 2	130		20	150	58
Etasje 1	167			167	
SUM	318		20		58
SUM BRA	338				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, bad, alkove, alkove		
Etasje 2	Trapperom, kjøkken, bad, soverom		Innglasset balkong
Etasje 1	Vindfang, gang/trapp, toalettrom, vaskerom, bod, garasje, bod, entre/stue/kjøkken, gang, soverom, bad/vaskerom, soverom		

Kommentar

Arealmålinger er utført etter ny standard NS 3600:2018. Takhøyde loft er 194 cm fra gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Ingve Sæve	Takstingeniør
	Klaus Jonas Vikesdal	Kunde
	Aleksander Stavnem	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	26	219		0	487.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lektor Einar Høigårds gate 1

Hjemmelshaver

Revheim Hanne, Petersen Klaus Jonas Vikesdal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig fra 1978 beliggende i Lektor Einar Høigårds gate i Stavanger kommune. Eiendommen ligger i ett bolig område sentralt til med nærhet til det meste som skole, barnehage, butikker og med kort vei til Stavanger sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med belegningstein i gårdsrom, gressplen, lødd natustein, hekk og med levegg i nabo grense.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg 2018 og 2025.	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunale dokumenter	14.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	
2	22.04.2026	
3	08.05.2026	

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 befaringsstidspunktet. 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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasje: 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas 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,

- 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 godkjenning 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, bruksendring, 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernklæring/reservasjon/)

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernklæring/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/XK6319>

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



Kunde	Fra		
7519770 - Petersen Klaus J Vikesdal Lektor Einar Høigårds Gate 1 4009 STAVANGER Org. nr.: 00860824	Bravida Norge AS Postboks 392 4067 Stavanger Org. nr.: NO987582561MVA	Avdeling: Telefon: E-post:	Stavanger Flerfaglig Elektro Service 02407 stavanger@bravida.no

Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 72242583935 Ordrenavn: Montere elbillader Dato: 3. september 2025 Saksbehandler: BRATTEBØ, KJERSTI	Lektor Einar Høigårds gate 1 4009 STAVANGER Boligmappe nr: AWT0885	

Installasjonssted/utstyr
Navn: 7224 - Elektro

Arbeidsbeskrivelse	
Dato	Beskrivelse
03.09.2025	Montere elbillader

Beskrivelse	Verdi	Info
Risikovurdering - Anleggssikkerhet		
Er anvendelsen av installasjonen kjent?	Ja	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	Ja	
Skal det monteres ladepunkt for elbil?	Ja	
Er behov for overspenningsbeskyttelse vurdert, og er kunden informert om konsekvensen av bytte fra "skrusikringer" til jordfeilautomater for beskyttelse mot brann- og berøringsfare?	Utført	JFA og Overspenningsvern blir montert. Elbillader Egant Charge inneholder integrert likestrømsdeteksjonsenhet RDC-DD 6mA DC iht IEC62955,
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	Ja	Innendørs / garasje
		Ref inst metode: C
Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom og/eller badstu?	Ikke aktuelt	
Skal oppdraget gjennomføres med bruk av skjult varme?	Nei	
Skal oppdraget gjennomføres med bruk av utstyr som kan medføre fare for høye temperaturer (f.eks downlights)?	Nei	
Skal det etableres gjennomføringer i klimasperre i ditt ansvarsområde?	Nei	
Sluttkontroll - Visuell kontroll		
Er det valgt CE-godkjent utstyr og montert iht. produsentens anvisning?	Ja	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	Ja	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	Ja	
Er jordelektroden tilkoblet?	Ikke aktuelt	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	Ikke aktuelt	
Er alle gjennomføringer i brannskiller tettet?	Ikke aktuelt	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig i henhold til spenningsfall og strømføringssevne?	Ja	5g6mm til 1stk elbillader
Er effektbrytere/motorvern brytere riktig justert (innstilt)?	Ikke aktuelt	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utl.strøm?	Utført	
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsutstyr, nødstop og nullspenningsutløser?	Ikke aktuelt	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	Ja	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	Ja	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	Ja	
Er det nødvendig adgang til drift og vedlikehold?	Ja	
Er selektiviteten i anlegget kontrollert? (Dersom dette er et krav)	Ikke aktuelt	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert eier/bruker?	Ikke aktuelt	

Beskrivelse	Verdi		Info
Sluttkontroll - Måling/prøving			
Er det målt kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser?	Ja	0.16 Ohm	
Er det utført isolasjonsmåling? (Måles mellom hver spenningsførende leder og jord)	Ja	299 MOhm	
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	Ikke aktuelt		
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	Ja		
Er det jordfeilvarsler på anlegget?	Nei		
Er det målt adskillelse ved SELV- og PELV- kretser?	Ikke aktuelt		
Er det kontrollert spenningsfall?	Nei		
Er det foretatt polaritetskontroll?	Ikke aktuelt		
Er anlegget funksjonstestet?	Ja		
Montørens beskrivelse:			
Montørens beskrivelse av utført arbeid som omfattes av elsikkerhetsdokumentasjonen:	Montert elbillader i garasje. Lagt 5g6 fra sikringsskap i kjeller ut til elbillader. Montert JFA + Overspenningsvern til elbilladeren		

For installatørvirksomheten
10.09.2025

HEGGHEIM, BJØRN



Kunde	Fra		
7519770 - Petersen Klaus J Vikesdal Lektor Einar Høigårds Gate 1 4009 STAVANGER Org. nr.: 00860824	Bravida Norge AS Postboks 392 4067 Stavanger Org. nr.: NO987582561MVA	Avdeling: Telefon: E-post:	Stavanger Flerfaglig Elektro Service 02407 stavanger@bravida.no

Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 72242583935 Ordrenavn: Montere elbillader Dato: 3. september 2025 Saksbehandler: BRATTEBØ, KJERSTI	Lektor Einar Høigårds Gate 1 4009 STAVANGER	

Installasjonssted/utstyr
Navn: 7224 - Elektro

Arbeidsbeskrivelse
Beskrivelse Montere elbillader

Omfang, normer og forskrifter
Samsvarserklæringen gjelder for: Større utvidelser av anlegg Anvendte forskrifter: FEL Anvendte normer: NEK 400:2022 Kommentar: Montasje av elbillader. Kunde hadde kjøpt inn elbilladeren selv, type Egant Charge.

Risikovurdering og sluttkontroll - Risikovurdering og sluttkontroll		
Beskrivelse	Verdi	Info
Montørens beskrivelse: Montørens beskrivelse av utført arbeid som omfattes av elsikkerhetsdokumentasjonen:	Montert elbillader i garasje. Lagt 5g6 fra sikringsskap i kjeller ut til elbillader. Montert JFA + Overspenningsvern til elbilladeren	

For installatørvirksomheten
10.09.2025

HEGGHEIM, BJØRN



Samsvarserklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplette dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

13.04.2026

Mats Andersen

Signatur, installatør

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen



Kunde	FRA
21579 - Bente Sjursæther Bente Sjursæther LEKTOR EINAR HØIGÅRDS GATE 1 4009 STAVANGER	Sonnico AS Forusbeen 80 Postboks 6155, Etterstad 4066 Stavanger Saksbehandler: RUNE MÆLE Avdeling: Rogaland Service & Kontroll Telefon: 51 44 30 00 E-post: post@sonnico.no

Ordre / dato	Arbeidssted	KONTAKT
Ordre nr: 1017858 30. januar 2018	Bente Sjursæther LEKTOR EINAR HØIGÅRDS GATE 1 4009 STAVANGER	

Arbeidsbeskrivelse

Demontering hagestue

Anleggsbeskrivelse

Gjelder for <i>Demontering hagestue</i>		Endring	
Type anlegg		Bolighus	
Utført i henhold til		NEK 400:2014	
Måler nr.			
Byggeår			
Senere utbedret			
Rapportens omfang			
Hele anlegget	Ja		

Dato

19.01.2018

Montør:

Stian

STIAN USLAND KRISTIANSEN



Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Dato:

30.01.2018

Underskrift, installatør:

Inge Steffen

KUNDE	FRA	
21579 - Bente Sjursæther Bente Sjursæther LEKTOR EINAR HØIGÅRDS GATE 1 4009 STAVANGER	Sønnico AS Forusbeen 80 Postboks 6155, Etterstad 4066 Stavanger Saksbehandler: RUNE MÆLE	Avdeling: Rogaland Service & Kontroll Telefon: 51 44 30 00 E-post: post@sonnico.no
ORDRE / DATO	ARBEIDSTED	KONTAKT
Ordre nr: 1017858 30. januar 2018	Bente Sjursæther LEKTOR EINAR HØIGÅRDS GATE 1 4009 STAVANGER	

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

Beskrivelse

15.11 Demontering hagestue

Anleggsbeskrivelse			
Gjelder for		Endring	
<i>Demontering hagestue</i>			
Type anlegg		Bolighus	
Utført i henhold til		NEK 400:2014	
Måler nr.			
Byggeår			
Senere utbedret			
Rapportens omfang			
Hele anlegget	Ja		
Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)			
Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	Ja		
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	Ja		
Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	Ja		
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	Ja		
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	Ja		
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	Ja		
Sluttkontroll (Lav risiko)			
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	Nei		
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	Ja		200
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	Ja		
Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	Ja		
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	Ja		
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?	Ja		
Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	Ja		
Er nødvendig merking av utstyr utført?	Ja		
Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	Ja		

Dato
19.01.2018

Montør:



STIAN USLAND KRISTIANSEN



Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Privatmegleren Galleri	
Oppdragsnr.	
317260056	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Klaus J Vikesdal Petersen	Hanne Revheim
Gateadresse	
Lektor Einar Høigårds gate 1	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4009
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind Forsikring
Polise/avtalenr.	27775385

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ref. tidligere eier: Hinna Rør har gjort alt med rørene til/fra huset samt drenering i tomten. Sig. Halvorsen AS har gjort arbeidet med rørene inne i huset.
Arbeid utført av	Hinna Rør AS og Sig. Halvorsen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ref. tidligere eier: Nytt lag med membran og fliser på toppen av gamle fliser/gammel membran. Vanntette materialer brukt til vegger med 30 cm avstand på stenderverk og påført membran før flisearbeid. Vanlig sluk skiftet til Unidrain. Nye varmekabler montert av elektriker før flising.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ref. tidligere eier: Hele ombyggingen av huset er gjennomgått av spesialister som deretter fikk ferdigattest på huset.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ref. tidligere eier: Røranlegget til/fra huset er utført av Hinna Rør AS og rørarbeidet i huset er gjort av Sig. Halvorsen.
Arbeid utført av	Hinna Rør AS og Sig. Halvorsen AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ref. tidligere eier: Det var en lekkasje under vinduene på sørsiden. Dette ble en forsikringssak som ble reparert av Gjensidige sitt utpekte firma. Nåværende eier: Vi har hatt en lekkasje i taket i garasjen i et hjørne hvor vannet kom inn fra siden på huset, dette ble ordnet av Icopal.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ref. tidligere eier: For ca. 10 års siden kom det rotter i veggene. De hadde kommet inn gjennom et gammelt og ikke brukt drenerør som ikke var tettet. Det er nå nye metall drenerør i huset. Dette var også en forsikringssak som ble rettet av Gjensidiges Team. Anticimex stod for oppryddingen av/etter rottene og sikret huset for fremtidig inntreden av krypdyr. Anticimex har også inspisert boligen etter dette, og har ikke funnet noe å bemerke.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ref. tidligere eier: Kvasheim Elektriske: Opplegg av nye kabler i vegger og tak. Montering av alle elektriske installasjoner i alle etasjene samt trappehus, samt montering av ny tavle med automatsikringer, jordfeilbrytere, ringetrafo samt trekking av ny hovedkabel. Nåværende eier: Opplegg til el-bil lader i garasjen utført av Bravida.
Arbeid utført av	Kvasheim Elektriske A/S og Bravida AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ref. tidligere eier: Har brukt/bruker Sønnico (nå OneCo AS) til forefallende arbeid på det elektriske anlegget innendørs og ute.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nåværende eier: Opplegg til el-bil lader i garasjen er gjort av Bravida.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ref. tidligere eier: Jeg har selv lagt deler av terrassen og satt opp deler av gjerdet på terrassen. Nåværende eier: Har montert vaskeroms møbler.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ref. tidligere eier: Taket til garasjen er terrasse for eiendommen. Norconsult beregnet strukturen i taket (både stål og tømmer), Normek produserte stålbjelkene til taket, og monterte de. Taket er beregnet til nyttelast 1500kg/m2 som er betydelig høyere enn normalt. Icopal Tak AS sveiste på vann og værbestandig asfaltduk, før det ble montert normalt terrassedekke med terrassebord på toppen.

Arbeid utført av

Icopal Tak AS og og Normek AS samt Norconsult AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ref. tidligere eier: Det er en hybelleilighet i sokkeletasjen. Denne var inntegnet på de tegningene som ble sent inn til myndighetene.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ref. tidligere eier: Hybelleiligheten var inkludert og vist på de tegninger som ble sendt inn til myndighetene

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ref. tidligere eier: Huset var opprinnelig et Sandnes Trelast hus på 2 etasjer (sokkeletasje og en etasje på toppen av sokkelen). Huset var bygd med valmet tak, og i forbindelse med ombyggingen ble det bygget trappe til loftet og etasjen ble isolert og bygget ferdig med Velux vinduer. Dette er vist på tegningene som er utarbeidet av Arkitektfirma Ramp AS.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for hele ombyggingen.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ref. tidligere eier: Siden huset har en hybelleilighet målte vi Radonkonsentrasjonen i byggets forskjellige arealer. Målingene i sokkeletasjen var for høye, og Radonassistanse AS boret en Radonbrønn under husets sokkel og monterte en radon sugepumpe i denne brønnen. Nye målinger viser at Radonnivået nå er godt innenfor de anbefalte verdier.

21.1 Radonmåling

År

2019

Verdi

57 og 69

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nye fliser i inngangene og WC 1 etasje har blitt utført av Murmester Jan Petersen AS. Maling og legging av nytt gulv/lister og tepper i hele huset er utført av KM Bygg Makosa.

Kjøleskap og oppvaskmaskin bør vurderes å byttes ut etter hvert.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Klaus Petersen	7b4833d0db04cbeabc5d	07.04.2026	Signer authenticated by One time code
	7799bb24ada6d5b8fc59	10:47:32 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Revheim	cc509f8e830f70afed793	07.04.2026	Signer authenticated by One time code
	324bb92209f9424e938	10:48:56 UTC	

Document reference: 317260056

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



Adresse

Lektor Einar Høigårds gate 1, 4009 STAVANGER

Dato for energimerking

08.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-293071

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

4327381

Gårdsnummer

26

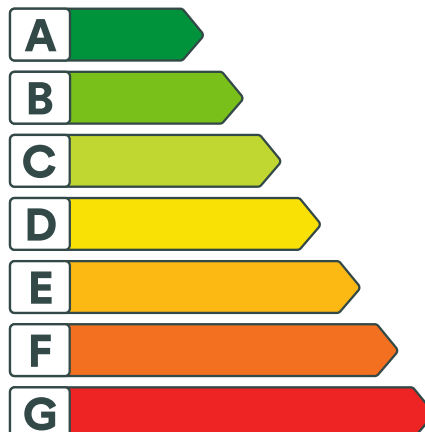
Bruksnummer

219

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

1978

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

338,0 m²

Oppvarmet bruksareal

318,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


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

210,93 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

182,15 kWh/m²

Totalt levert pr. år

57 925 kWh

Kommuneplan

Adresse:

Gnr/Bnr: 26/219/0/0

Dato: 2026-04-08

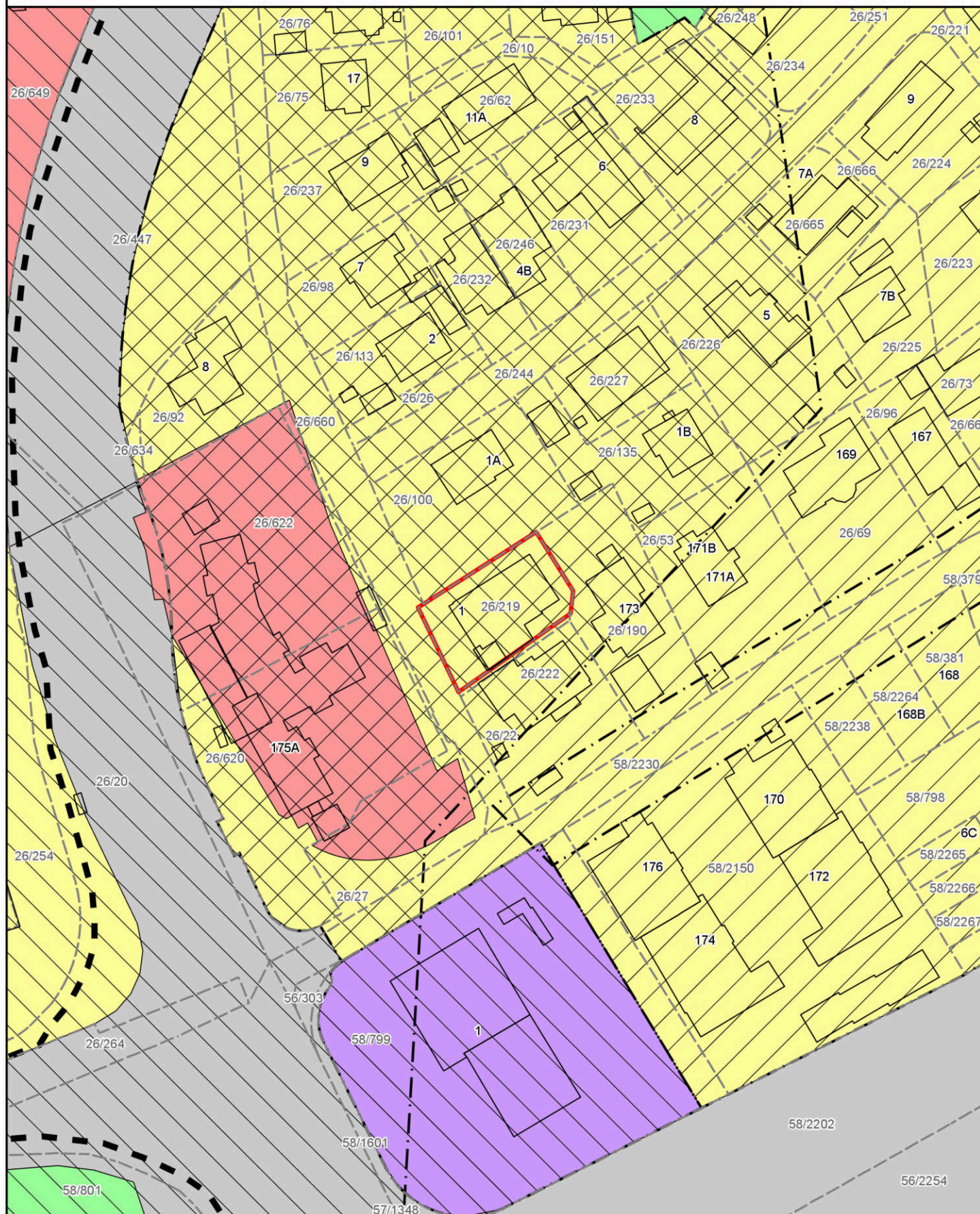
Målestokk: 1:1,000

Planident:

KP 2023-2040

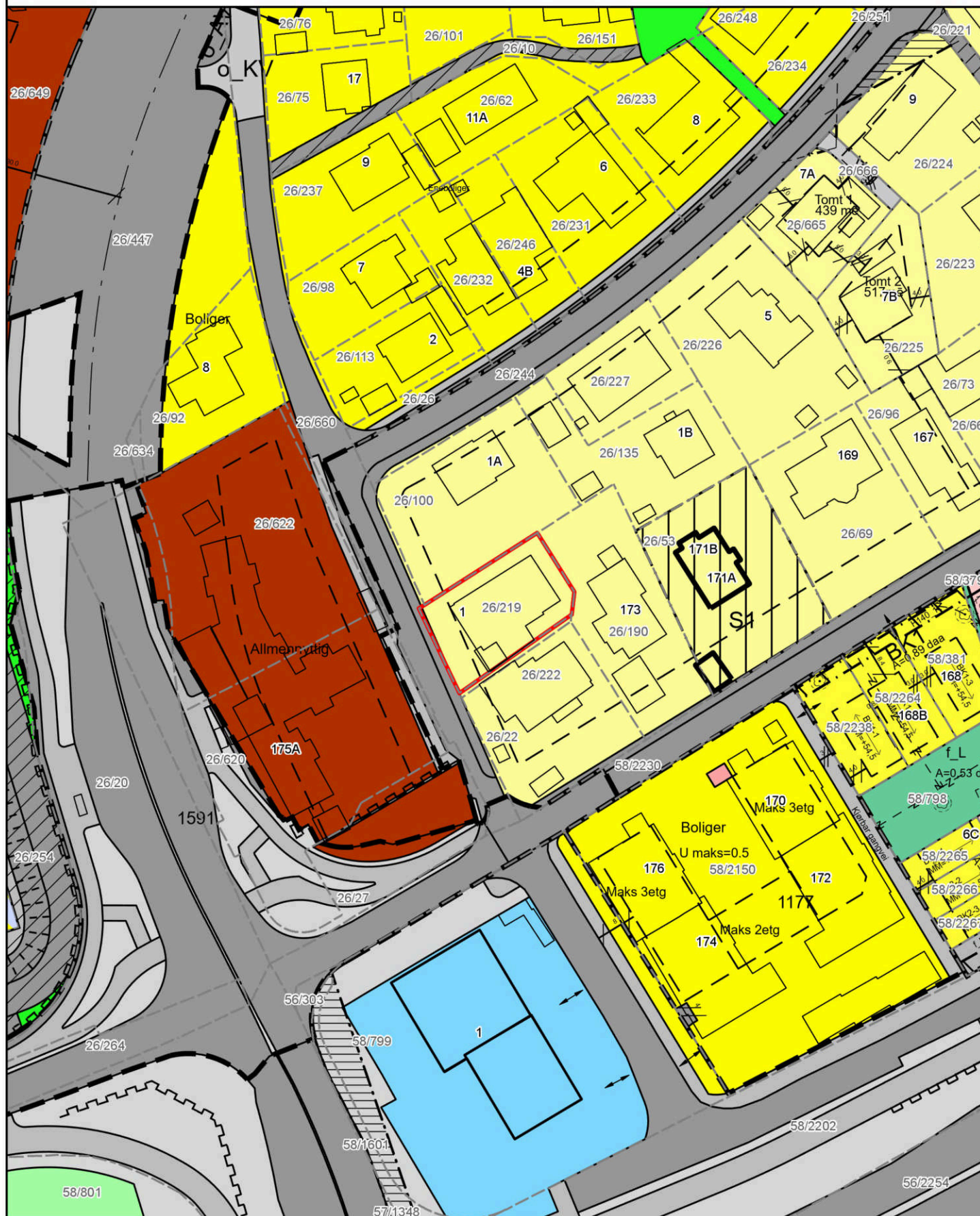
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger
kommune



Adresse:

Planident: 2174
Ikrafttredelsesdato: 22.9.2008



Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

- a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.
- b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.
- c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.
- d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.
- e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.
- f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.
- g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.
- h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.
- i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

Bestemmelser for plan 2174, Reguleringsplan for Eiganes 7, Eiganes og Våland bydel

Vedtatt ved Stavanger bystyre 22.09.08 i medhold av plan og bygningsloven § 27-2.1.
Tilføyd § 3.8 i henhold til byplansjefens vedtak av 19.02.2016 i medhold av plan- og bygningslovens § 12-14.

§ 1. Formål

Formålet med reguleringsplanen og bestemmelsene er å sikre og videreutvikle et verdifullt boligområde, herunder kulturhistoriske kvaliteter, gateløp, hager, steingjerder og vegetasjon.

Reguleringsplan 2174 med bestemmelser skal gjelde som kommunens utbedringsprogram. Jf. plan- og bygningslovens § 89a.

§ 2. Fellesbestemmelser.

2.1 Ved byggemelding skal situasjonsplan vedlegges som viser tomtenes planering og forhold til arrondering av nabotomter.

2.2 Eksisterende bebyggelse og gateløp inngår i planen. Byggegrenser er vist på planen. Garasje kan plasseres utenfor byggegrense. Dersom byggelinje mot gate søkes overskredet, skal garasjen ligge parallelt med gateløpet, og trukket 1 m inn fra regulert gate.

2.3 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål der ikke annet fremgår av plankartet og bebyggelsens karakter skal bevares.

2.4 På den enkelte boligtomt skal bebygd areal ikke overstige 25% av netto tomteareal. Ved brann tillates oppført ny bolig med samme grunnflate som gammel bolig, når denne er større. I tillegg tillates carport /garasje i en etasje med maks. grunnflate 40 m² og 4 m høyde fra overkant ferdig golv. Garasjen skal harmonere med øvrige bebyggelse.

2.5 Ved restaurering av bygg og utearealer må prinsippene om universell utforming legges til grunn.

2.6 Parkeringsplasser skal tilrettelegges på egen grunn.

2.7 Bebyggelsen skal ikke nyttes til virksomhet som etter kommunalstyret for byutvikling sitt skjønn kan medføre ulemper for boligene i form av lys, støy, røyk, støv, lukt eller uforholdsmessig trafikkøkning.

2.8 Etter at disse reguleringsbestemmelsene er gjort gjeldende, er det ikke tillatt å etablere servitutter som kan skape forhold som er i strid med reguleringsplan og bestemmelser.

§ 3. Boligområder, B1-B4

3.1 Ny bebyggelse skal være i tre og kan tillates oppført i særskilte tilfeller for eks. etter brann, forutsatt at de øvrige reguleringsbestemmelser er oppfylt og innenfor rammen av prosent tillatt bebygd areal (BYA). Bebyggelsen skal harmonere med omgivelsene. Eiendommer med høyere utnyttning enn angitt som øvre grense, betraktes som ferdig utbygd.

3.2 Ny bebyggelse tillates oppført i maks 2 etasjer. Høyden fra terreng til hovedgesims skal ikke overstige 6.0 m og maks mønehøyde 8 m. Bebyggelse skal harmonere med omkringliggende bebyggelse når det gjelder fasadeuttrykk, takform, volum og detaljer.

På fradelt parsell på eiendommen Madlaveien 121 tillates oppført en enebolig med maks. grunnflate 130 m², maks. mønehøyde 8 m og maks. gesimshøyde 6 m + garasje med maks. grunnflate 40 m² med maks. mønehøyde 3.5 m fra ferdig golv.

3.3 For eksisterende bebyggelse tillates maksimum to boenheter pr. hus, forutsatt at de øvrige reguleringsbestemmelsene er oppfylt og forutsatt at parkeringsnormens krav for parkeringsplasser på egen grunn kan oppfylles. Der det allerede er etablert flere enn 2 leiligheter, kan disse opprettholdes dersom øvrige krav i bestemmelsene er oppfylt. Oppdeling av leiligheter til hybler er ikke tillatt.

3.4 En bygning kan moderniseres eller tilbygges, forutsatt at husets karakter opprettholdes og ikke bryter med strøkets særpreg. Eksponering av kjellermur for eks. i forbindelse med innredning av kjeller tillates ikke.

3.5 Ved eventuell fornyelse, påbygg, tilbygg eller erstatning skal reguleringsbestemmelsene følges.

Tilbygg og nybygg skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Det skal legges vekt på tilpassing til omkringliggende boliger og nærmeste omgivelser. Takvinduer kan tillates etter spesiell vurdering.

3.6 Eventuelle nye terrasser skal legges på bakkenivå. Altan/balkong kan unntaksvis tillates dersom husets arkitektur/stiltype tilsier det.

3.7 Innenfor B3 mellom boligene langs Eiganesveien og Madlaveien tillates ikke nybygg. Arealene skal ha gjennomgående grønt drag dvs. være hageareal.

3.8 Gnr/bnr 26/225. Dr. Eyes gate 7. Tomt 1 og 2.

Det tillates kun 1 boenhet for den enkelte eiendom.

Adkomstvegen f_veg skal være felles for tomt 1 og tomt 2.

§ 4. Spesialområder S1-S4. Bygninger og anlegg som pga historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares.

4.1 Byggesaker/arbeider som medfører endringer i fasader og tak skal forelegges byantikvaren til uttalelse før tiltak settes i gang.

4.2 Bebyggelsens opprinnelig eksteriør skal bevares.

4.3 Riving av bygningene tillates ikke.

4.4 Eiendommene betraktes som ferdig utbygd. Mindre tilbygg kan i særlige tilfeller tillates forutsatt at husets karakter og egenart opprettholdes. Det skal ved ev. tilbygg vises særskilt hensyn til den antikvarisk verdifulle bebyggelse. Takets hovedform skal ikke forstyrres.

4.5 I den grad opprinnelig eksteriør er endret, skal det ved ev. fornyelse og reparasjon så vidt mulig tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Det gjelder utskifting av vinduer, dører,

dørpartier, fasadekledning, taktekking, spesielle detaljer som skorstein, utskårne søyler, blyglassvinduer, listverk og lignende. Vinduer skal ha gjennomgående sprosser. Fasadekledning skal være tre eller pusset/malt mur.

4.6 Mindre takvinduer kan tillates etter spesiell vurdering. Arker tillates ikke. Ny bebyggelse kan kun oppføres som erstatning ved brann.

4.7 Innenfor S6 reguleres også steingjerdet og trealleen i langs gårdsveien, og ellers alle eksisterende steingjerder i hele planområdet (langs Eiganesveien, Madlaveien og Mosvannsparken) til bevaring. Ved utbedring skal steingjerdene i størst mulig grad tilbakeføres til opprinnelig utførelse.

4.8 Verdifulle trær og karakteristiske vekster/vegetasjon skal søkes bevart. Verdifulle trær inntegnet på plankartet reguleres til bevaring. Graving og fylling nærmere trærne enn 4 m tillates ikke.

§ 5. Trafikkområder

5.1 Innenfor viste frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde 0.5 m over veiplan.

5.2 Trafikkområdene skal opparbeides etter prinsippene om universell utforming.

5.3 Ved opparbeidelse og fornying av trafikkområder skal det legges vekt på kantstein, belysning og detaljering som tilpasses eksisterende forhold, naboskap og strøkets karakter med steingjerder, hekker etc.

§ 6. Vei, Vann og avløpsledninger

6.1 For å sikre god tilgjengelighet skal veibredder være iht. kommunalteknisk veinorm.

6.2 Vann- og avløpsledninger skal fortrinnsvis legges i gata/veien. Bygging eller planting av trær tillates ikke nærmere kommunal ledning enn 4 m.

6.3 Utbygger er ansvarlig for oppgradering av det kommunale nettet dersom utbygger har gjort tiltak på egen tomt som har endret tilrenningen til det kommunale avløpsnett og avløpsnettet ikke har kapasitet nok til å ta i mot den økte vannmengden.

6.4 Utbygger er ansvarlig for å imøtekomme eventuelle krav til brannvannsdekning. Jf. gjeldende norm for kommunale vann- og avløpsanlegg og sanitærreglement.

§ 7. Friområde/Lek

Området skal opparbeides for å gi varierte aktivitetsnivå tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå.

Situasjonskart over
Gnr. 26 bnr. 219
(Lassaveien 1)
M=1:1000 Ekv.=1m Areal= 487m²
Kartref.= M 18

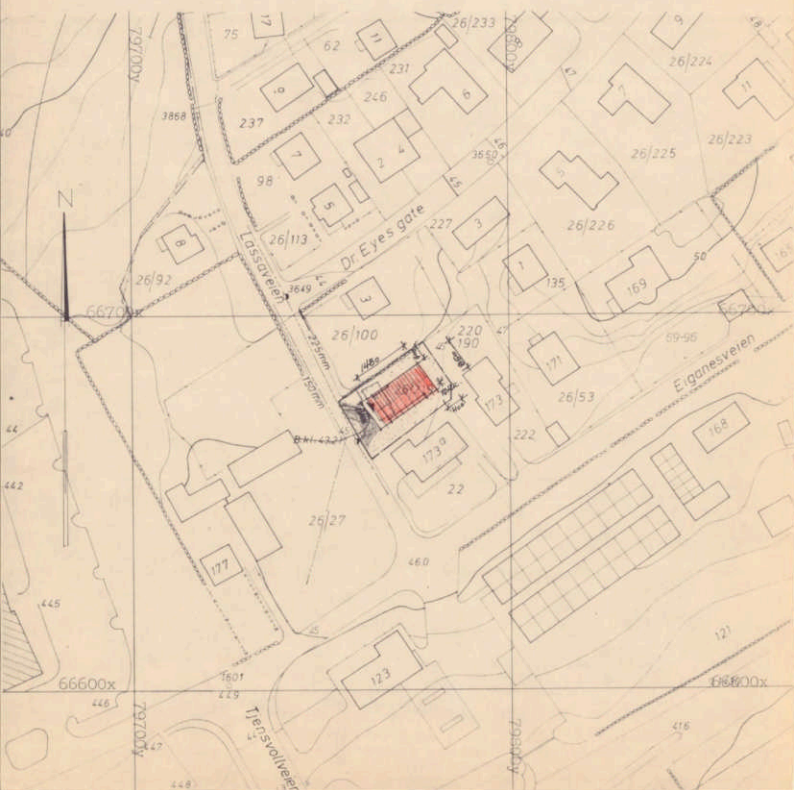
Stavanger Kommune
BYGNINGSSETTEREN
13 APR. 1977
A. 803.1 Nr. 1367
Vannledning
spillvann
overvann
reg.gatehøyder

Hjemmelshaver: Olav Stangeland
26/100: Anne Berit Høben
26/190-220: Olav Stangeland
26/27: Stavanger kommune
26/222: Olav Stangeland
26/22: Hans R. Meidell

Stavanger Oppmålingsvesen, den 17.1.77.

Odd Jan Varsen
Odd Jan Varsen
avd. leder

Karl Tofte



BESKRIVELSE FOR

GNR. 26 BNR. 219

Adresse: Lassaveien 1

STAVANGER KOMMUNE

BYGNINGSSETTEREN

23 MARS 1977

Tre kopier av situasjonskartet skal legges ved byggesøknaden. På kartkopiene inntegnes og påføres:

- Den anmeldte byggnings grunnplan med fullstendige mål for vurdering av avstand til nabogrense.
- Kotehøyde for ferdig kjellergulv og for overkant grunnmur.
- Eventuelle forstøttingsmurer og skråninger samt tomtens planeringshøyder.
- Nåværende terrenghøyder vist på fasadeopprissene i samsvar med koteringen på situasjonskartet.
- Garasje plassering.

Vann- og kloakklødnings er inntegnet på kartet.

Retten til å legge vann- og kloakklødnings over naboeiendom må tinglyses. Kjellergulv kan ikke legges lavere enn kote + 44,25.

Nåværende gatehøyder benyttes.

Ved utgravning av tomt må det ikke brukes gravemaskin eller bulldoser i kabeltrasen. Denne må heller ikke overdekkes med utgravd masse.

Vedleggene fra Televerket og TI-verket viser disse etaters ledningsnett.

Endelig høyde på overkant grunnmur bestemmes på stedet i samsvar med bygningsskotten og bygningskontoret får utgravning av tomt påbegynnes.

Omsetting av innhegning og bærestativ skal anmeldes til bygningsskotten.

For øvrig vises til følgende vedlagte bilag:

- Generelle bestemmelser og forhold som må iakttas under arbeidets framdrift.
- Rettleiing for utfylling av byggesøknaden.

OPPMÅLINGSSJEFEN I STAVANGER, 25. januar 1977

R. Høns
R. Høns

Påvisning av husets beliggenhet og høyde er mottatt

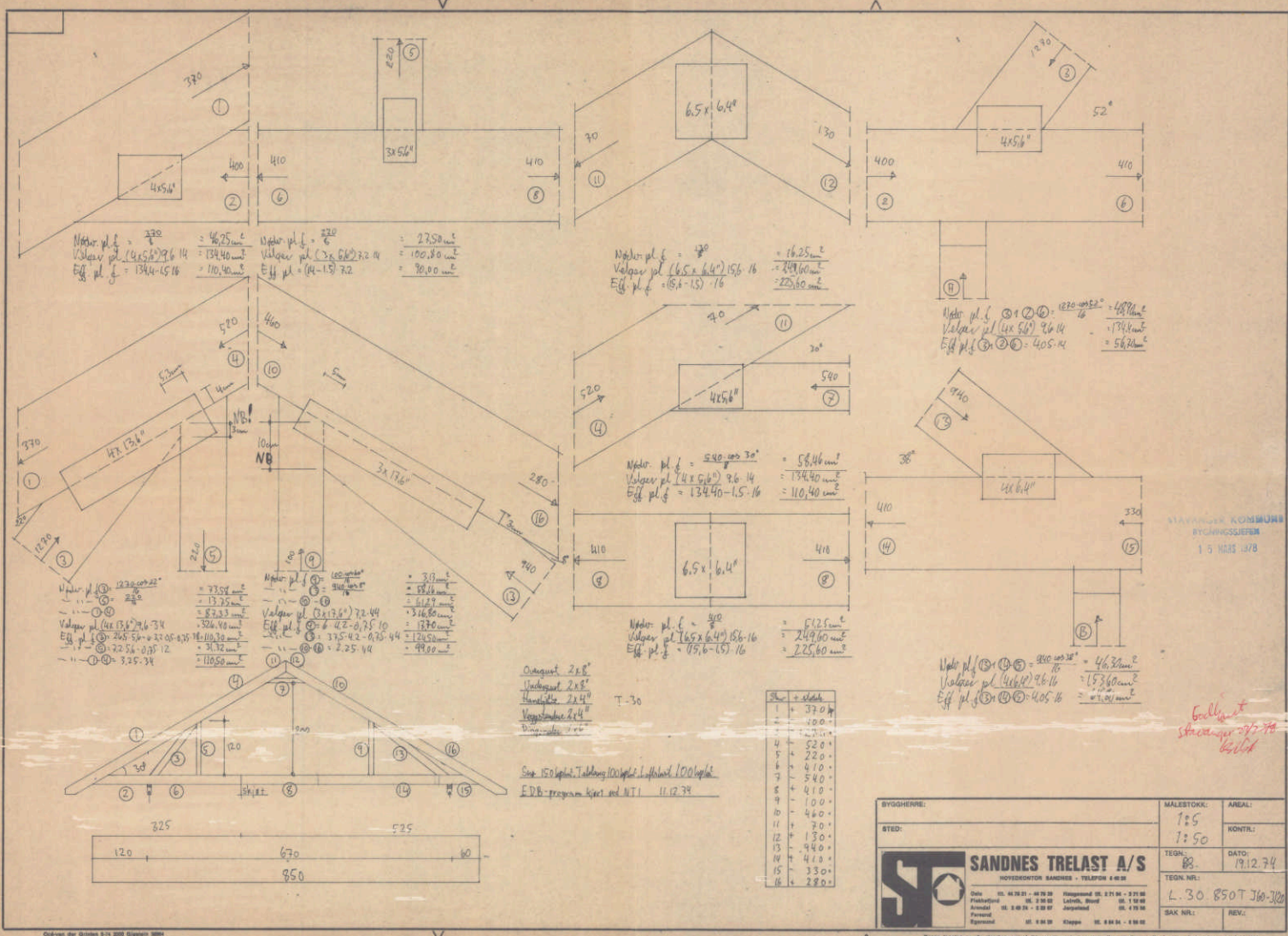
av

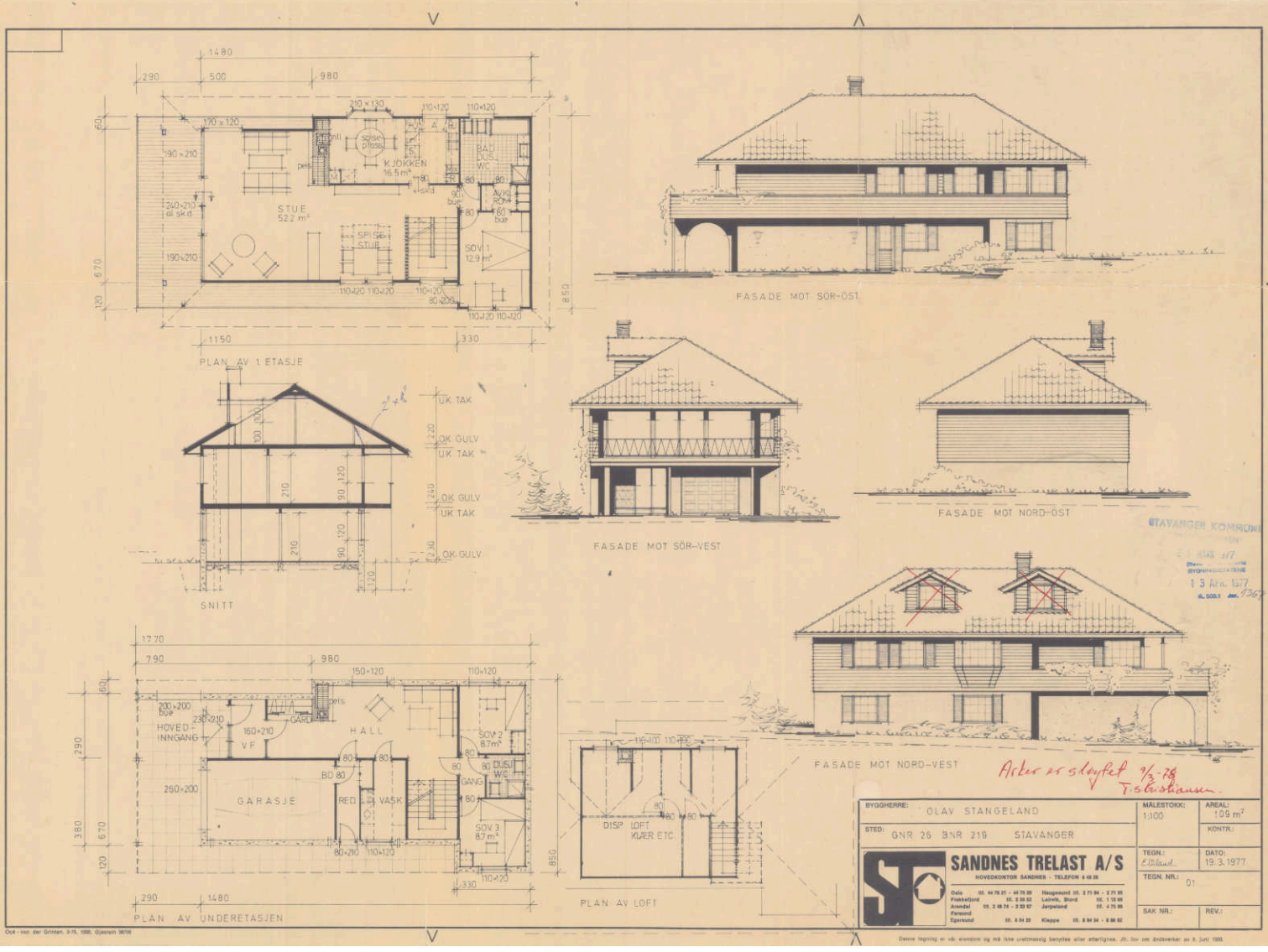
ansvarshavende

O. K. kjellergulv anmeldes på kote 45,3 (utfyller av anmelder.)

O. K. kjellermur - - - 47,6 (utfyller av anmelder.)

O. K. kjellermur - - - (bestemt på stedet) / 19 av







BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

OLAV KYRRES GT. 23 — 4000 STAVANGER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen ..gnr.: 26, bnr.: 210

tilhørende ..Olav Stangeland..... og utført etter

bygningrådets vedtak av ..6.5.77.sak.708.ref.. gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Attest fra byingeniøren

Igangsatt ..23.6.77.....

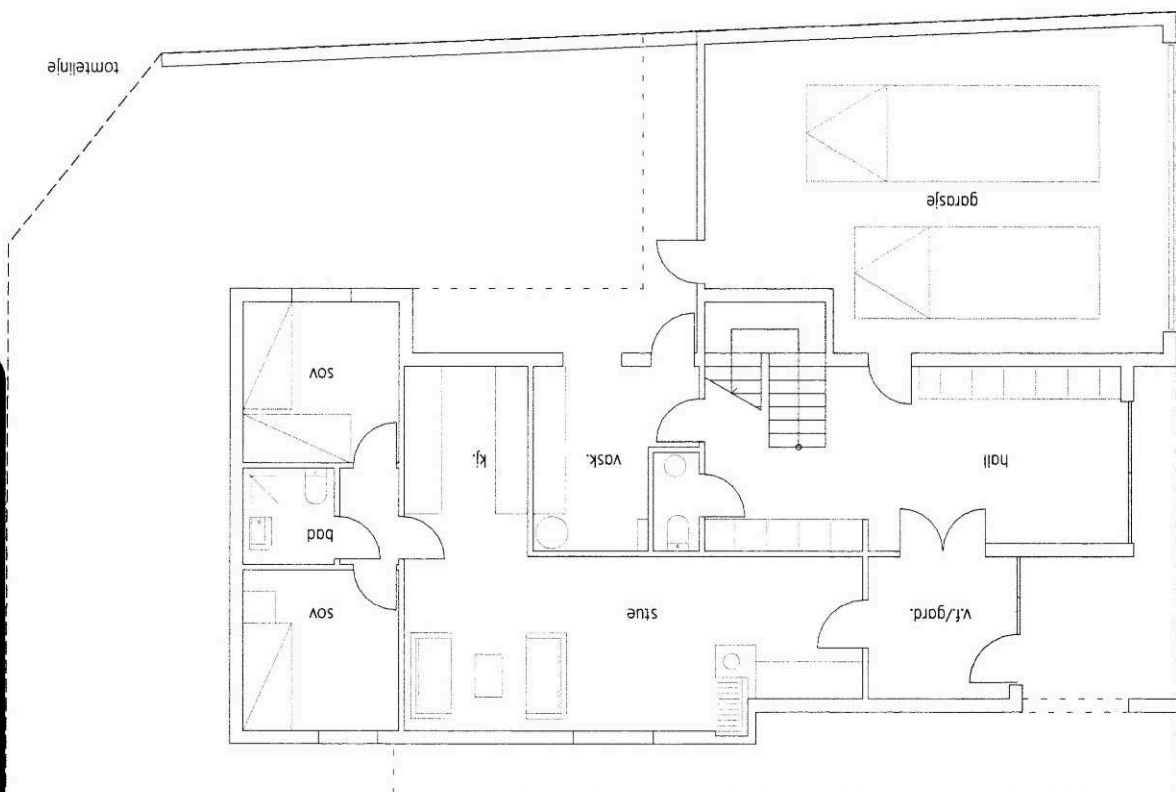
Påpekte mangler må være utført innen:

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER,

25 AUG. 1981

Reidar Haukali

Eirik M. Strøm



STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato	22 JUNI 2004
S.nr.	J.nr.
Avd. Arkivkode	

nytt areal

prosjekt:

Ombygging Sjuræther
Lektor Einor Høigårdsgate 1
4022 Stovanger

tegning:

Plan 1, etasje

g.nr/b.nr: 26 / 219

målestokk: 1:100

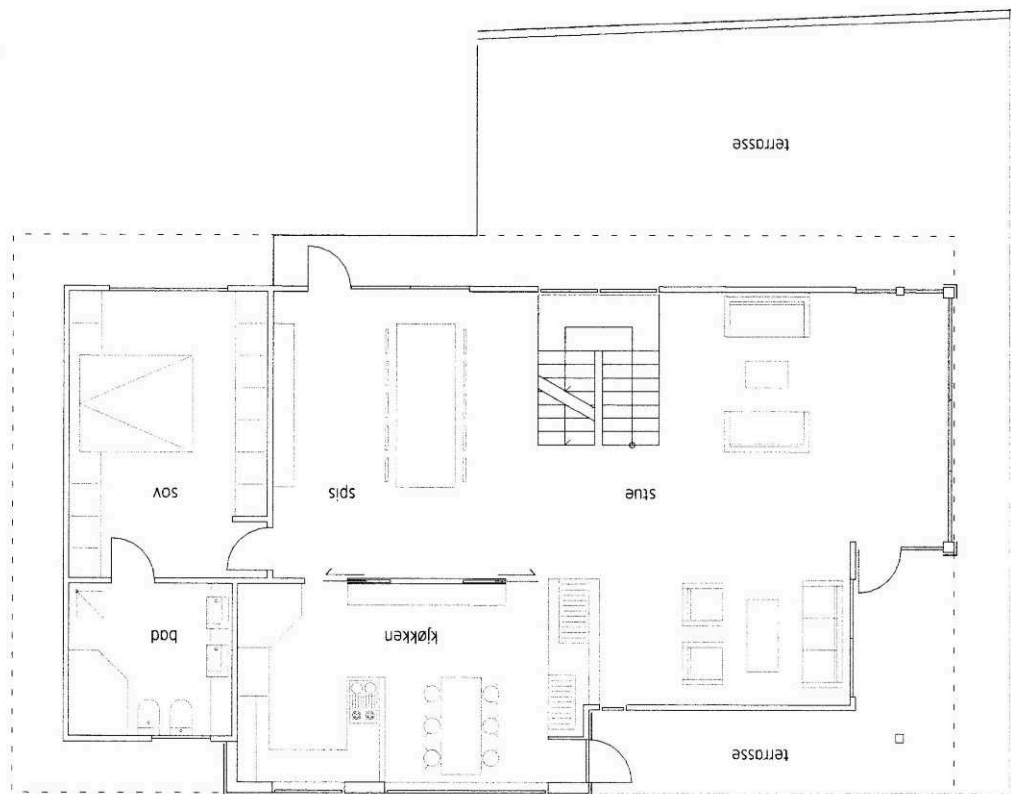
saksnr: 03 - 185

tegningssnr: E - 01

dato: 19.11.03

rev: 17.06.04

ramp



nytt areal

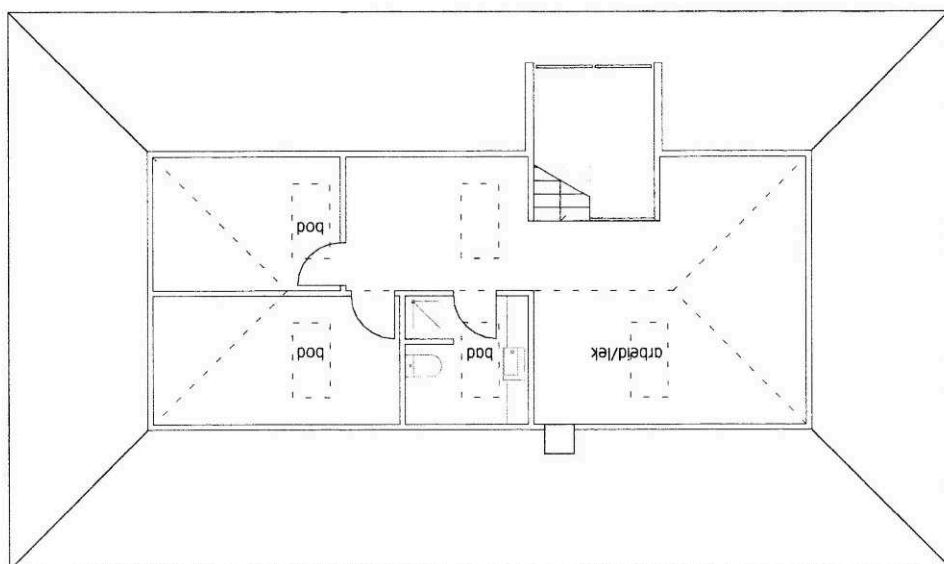
tomte linje

STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato	22 JUNI 2004
S.nr.	J.nr.
Avd. Arkivkode	

<p>prosjekt:</p> <p>Ombygging Siursæther Lektor Einar Høigridsgate 1 4022 Stavanger</p>		<p>g.nr/b.nr: 26 / 219</p> <p>målestokk: 1:100</p> <p>saksnr: 03 - 185</p> <p>tegningsnr: E - 02</p> <p>dato: 19.11.03</p> <p>rev: 17.06.04</p>
<p>tegningsnr: E - 02</p> <p>Plan 2. etasje</p>		<p>ramp</p>

nytt areal

tomteinngje



STAVANGER KOMMUNE	Sentralarkivet
Dato	2 2 JUNI 2004
S.nr.	J.nr.
Avd.	Artikkode

prosjekt:

Ombygging Sjuorsæther
Lektor Einar Høigårdsgate 1
4022 Stovonger

tegnng:

Plan 3. etasje

g.nr/b.nr: 26 / 219

målestokk: 1:100

saksnr: 03 - 185

tegningsnr: E - 03

dato: 19.11.03

rev: 17.06.04

ramp

1 asuregreuse



STAVANGER KOMMUNE
Sentralkartivet

Dato 22 JUNI 2004

S.nr. J.nr.

Avd. Artikkode

prosjekt:
Ombygging Sjuræther
Lektor Einar Høigårdsgate 1
4022 Stovonger

tegning:

Fasade nordvest

REV: 17.06.04

DATO: 19.11.03

TEGNINGSNR: E - 06

SAKSNR: 03 - 185

MÅLSTOKK: 1:100

GRUNN: 26 / 219

duerj

Fasade nordvest

7.85 m

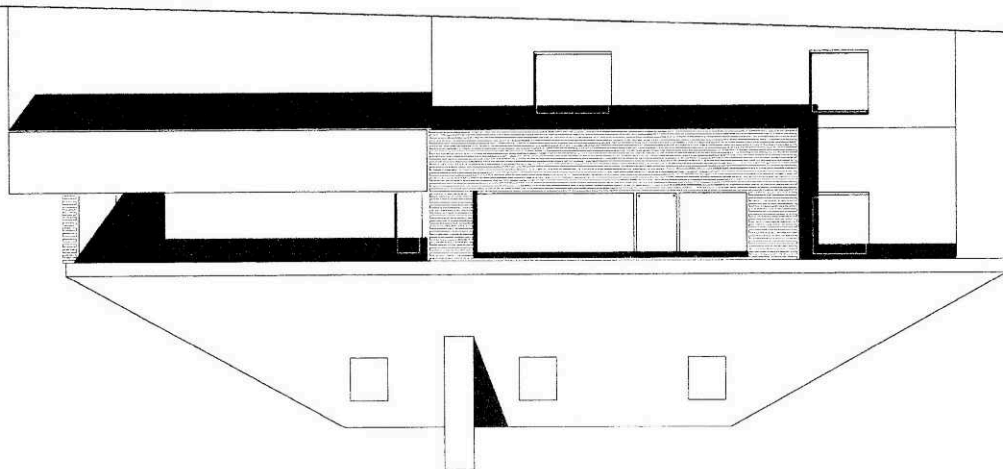
6.85 m

3.0 m

17.7 m

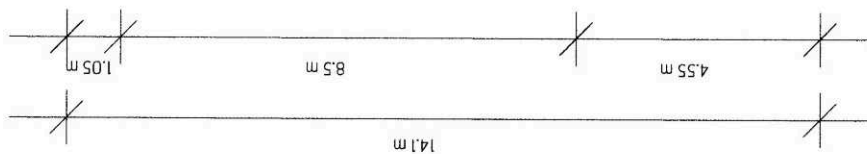
5.9 m

vei



STAVANGER KOMMUNE	Dato	2 2 JUNI 2004
Sentralkontoret	S.nr.	
	Artikode	

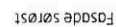
Prosjekt: Ombygging Sjuræther Lektor Einar Høigbrdsgate 1 4022 Stovonger		Tegning: Fasade nordøst
gnr/ba.nr: 26 / 219 Målestokk: 1:100 Saksnr: 03 - 185 Tegningsnr: E - 07 Dato: 19.11.03 Rev: 17.06.04		



Fasade nordøst

STAVANGER KOMMUNE Sentralarkivet	
Dato	22 JUNI 2004
S.nr.	J.nr.
Avd. Arkivkode	

Ombygging Sjuræther
Lektor Einar Højgårdsgate 1
4022 Stavanger

Fasade sørøst

STAVANGER KOMMUNE

Dato 22 JUNI 2004

S.Nr. J.Nr.

~~Avd. Aktivkode.~~



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling

Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger

Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23

Telefon: 04005. Faks: 51507026

E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no

www.stavanger.kommune.no

Org.nr. NO 964 965 226

Per Arthur og Bente Sjursæther
Lektor Einar Høigårds gate 1

4022 STAVANGER

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE

OWE-04/3470

ARKIVNR.

BYG 26/219

JOURNALNR.

11381/07

DATO

05.03.2007

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 26/219. Byggestedsadresse: Lektor Einar Høigårds gate 1

Tiltakshaver: Per Arthur og Bente Sjursæther

Tiltakets art: TIL-/PÅBYGG BOLIG - GARASJE OG BOLIGROM

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (byggningsrådet) 09.07.2004.

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

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

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Oddvar Wersland
saksbehandler

Db nr. 4471/60 af 3/10 - 60

Løpe nr. _____

Kog. landbr. selskap	
A.nr.	31. VII 60
Målebrev.	

Side 15

Prt.koll 25

J.nr. 34/60

K.nr. 36 - 3

År 1960 den 20 juni ble en lovlig oppmåling - kartlegning
som kontorforr.
og skylddelingsforretning avholdt over gården Tjensvold

g.nr. 26, br.nr. 219 av skyld ~~0,03~~ 0,01

i Hetland herred tilhørende Olav Stangeland

som har solgt en parsell av gården til _____

Forretningen bestyredes av undertegnede i overvær av 2 vitner.

Naboene og de interesserte innvarsledes etter berammelsen sålydende:

Etter forlangende av herr Olav Stangeland blir en
som kontorforr.
oppmåling - kartlegning og skylddelingsforretning å avholde man- dagen

den 20/6 dette år kl. 9³⁰ over en parsell av gården Tjensvold

g.nr. 26, br.nr. 219 i Hetland herred.

Til å møte på ^{oppm.sjefens kontor} ~~stedet~~ varsles herved gårdens eier
herr Olav Stangeland samt de tilstøtende naboer for å

ivareta hvert sitt tarv og medbringe sine hjemmelsdokumenter på sine eien-
dommer, seneste skjøte, kjøpekontrakt, målebrev, skylddeling eller lignende.

Hillevåg den 1/6-60

A. Knudsen

Oppmålingssjef, (bestyrer).

Lovlig varsel vedtokes år 1960 den 20/6 av oss undertegnede:

Ingen

Ved forretningen møtte:

Ingen

Ole E. Öglænd og Arne Thorsen var skylddelings-
menn og kartvitner.

Grensebeskrivelse:

I nord 26,56 m. til g.nr. 26, br.nr. 219 hovedbruket
I øst 0,94 " " br.nr. 190
I " 0,40 " " " 220
I syd 25,83 " " g.nr. 26, br.nr. 22
I vest 1,01 " " veg til Stokka.

Denne tomt som har et areal av 26,2 m². - tjueseks 2/10
kvadratmeter - fraskilles herved g.nr. 26, br.nr. 219.

Parsellen er gitt bruksnavn "Meteren"

Parsellen er gitt en skyld av 0,01 i Hetland herred.

G.nr. 26, br.nr. 219 gjenstående skyld er som før ~~0,03~~ 0,01

Koordinater: Stavanger kommune's system.

Andres Dagestad

Ole E. Öglend

Arne Thorsen

Rett avskrift:

H. Lundin

Parsellen har fått br. 222

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 08.04.2026 13:40

Eiendom 1103-26/219 Nordheim

Bruksnavn	Nordheim	Etablert dato	14.04.1958	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	487,2 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	1103	Beregnet areal	487,2	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	26	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	219	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Lektor Einar Høigårds gate 1	4009 Stavanger	Nedre Stokka 1	Eiganes	Domkirken og St. Petri

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.01.1980	Feilretting	1103-26/219	Avgiver	0
24.03.2017	Annen forretningstype	1103-26/219	Avgiver	0
28.06.2018	Annen forretningstype	1103-26/660	Berørt	0
		1103-26/219	Berørt	0
		1103-26/100	Berørt	0
28.06.2018	Oppmålingsforretning	1103-26/244	Berørt	0
		1103-26/135	Berørt	0
		1103-26/660	Berørt	0
		1103-26/219	Berørt	0
		1103-26/100	Berørt	0
		1103-26/190	Berørt	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	4327381	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	03.03.1978	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	318/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	318/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	318	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

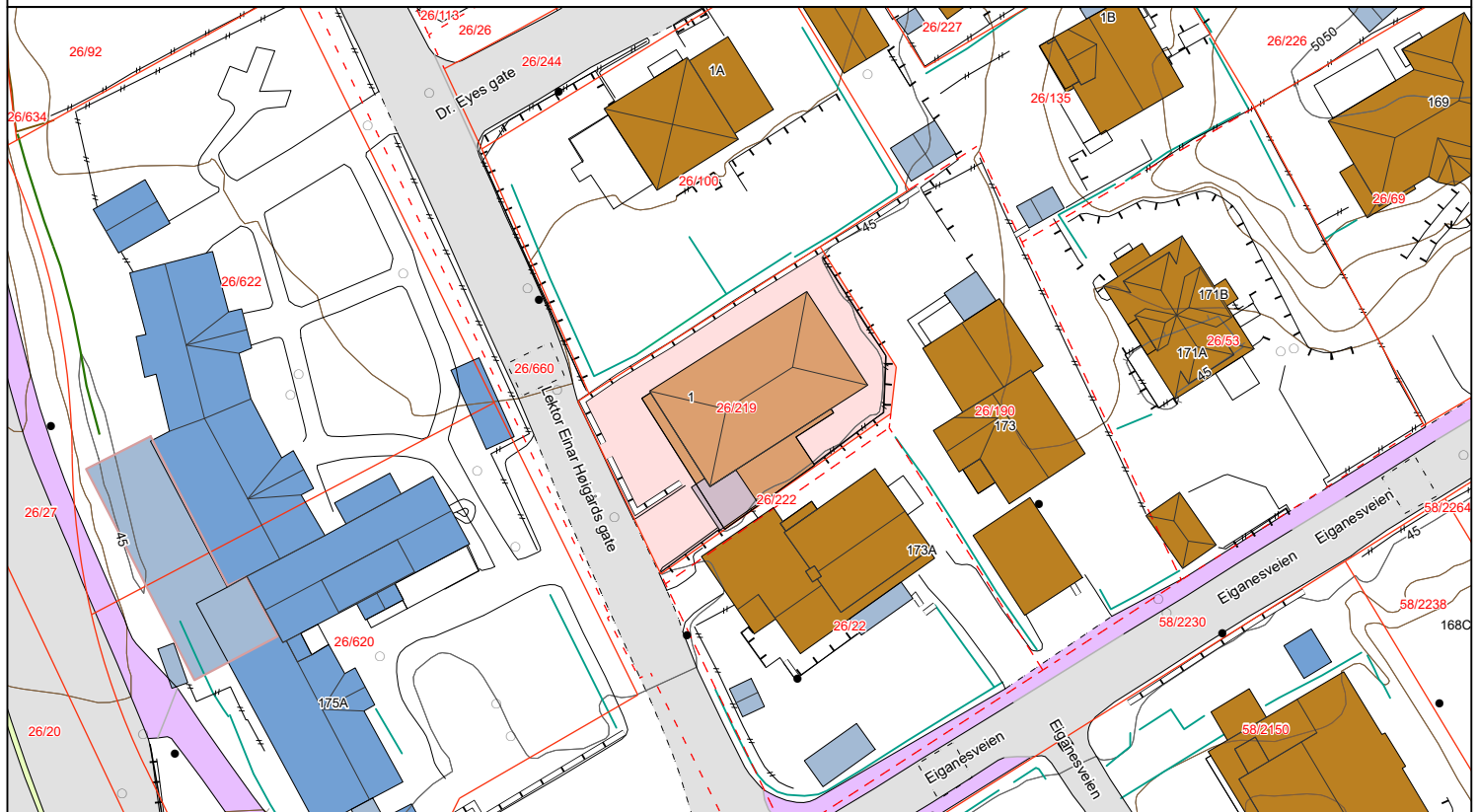
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	149/0	0/0	149/0
H02	Hovedetasje	0	130/0	0/0	130/0
L01	Loft	0	39/0	0/0	39/0

Oversiktskart

Adresse: Lektor Einar Høigårds gate 1, 4009 Stavanger
Gnr/Bnr: 1103/26/219/0/0



Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 487 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.04.2026



Matrikkelkart

Adresse: Lektor Einar Høigårds gate 1, 4009 Stavanger
Gnr/Bnr: 1103/26/219/0/0

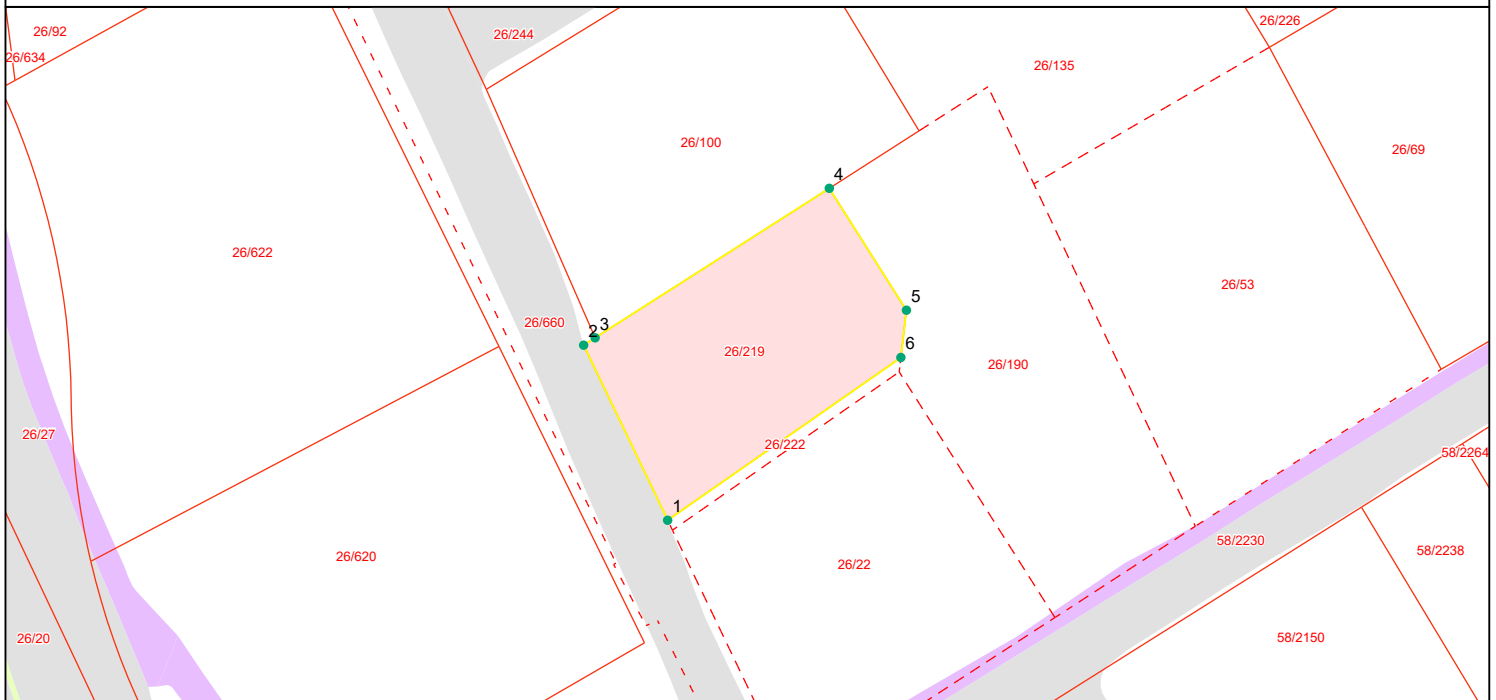


Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 487 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.04.2026



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §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: 487 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6540051.94	310239.45	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	18.21	0
2	6540068.31	310231.61	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.28	0
3	6540069	310232.68	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	26.03	0
4	6540082.98	310254.54	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	13.52	0
5	6540071.58	310261.74	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.46	0
6	6540067.16	310261.22	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	26.64	0

Adresse:

**Stavanger
kommune**

Lektor Einar Høigårds gate 1

Nabolaget Eiganes vestre - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Lassa skole (1-7 kl.) 330 elever, 16 klasser	5 min  0.4 km
Stavanger Kristne grunnskole (1-10... 90 elever, 9 klasser	10 min  0.8 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	12 min  1 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 8 klasser	6 min  0.5 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	19 min  1.7 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	5 min  0.4 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	6 min  0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Eiganesveien Linje 10, 16, X73	2 min  0.1 km
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	6 min  2.5 km
 Stavanger Sola	19 min 

BARNEHAGER

Huskestua barnehage (1-5 år) 60 barn	1 min  0.1 km
Muldvarpen barnehage (0-5 år) 63 barn	4 min  0.3 km
Lassamyra barnehage (1-5 år) 79 barn	4 min  0.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Eiganes	3 min 
Bunnpris Sandal	7 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

AMFI Madla	17 min	🚶
Vitusapotek Madla	16 min	🚶
AMFI Madla Vinmonopol	17 min	🚶

SPORT

Ynglingehallen	4 min	🚶
Fartein vahlensv. balløkke	6 min	🚶
MOVA Tjensvoll	16 min	🚶
SATS Madla	17 min	🚶

Støynivået

Lite støynivå 88/100

Vedlikehold hager

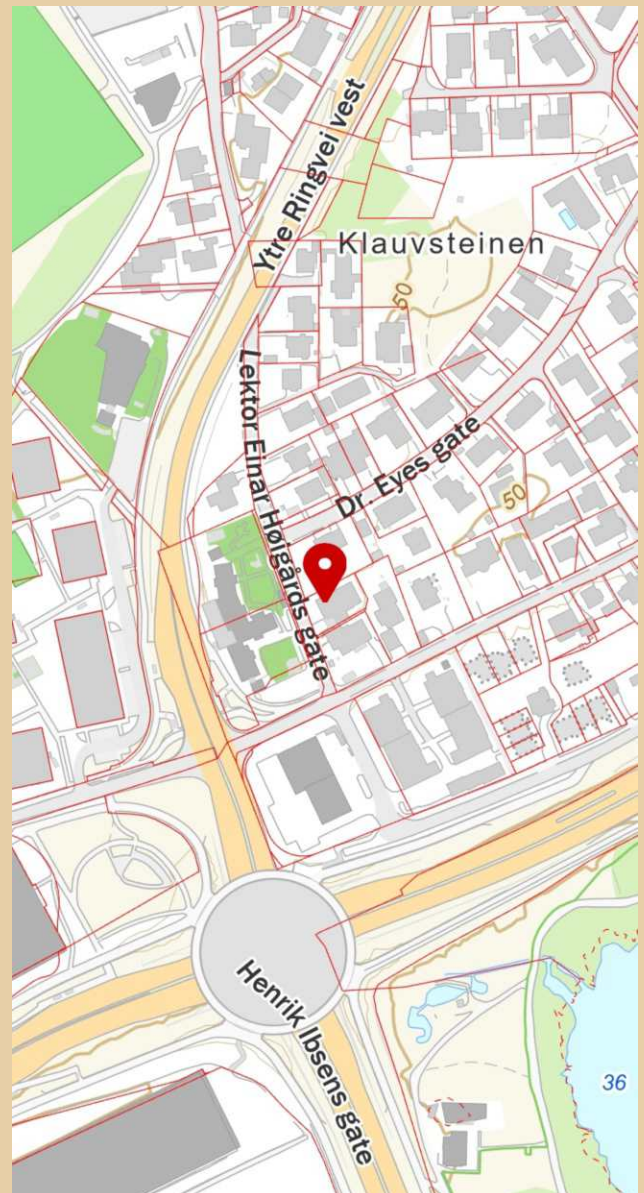
Godt velholdt 86/100

Vedlikehold veier

Godt velholdt 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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 eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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:

Lektor Einar Høigårds gate 1, 4009 Stavanger
Gnr. 26, Bnr. 219, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:

317260056

Meglerforetak:

PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler:

Aleksander Stavnem

Telefon / Mobil:

51 52 62 00 / 980 23 691

E-post:

aleksander.stavnem@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-