PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

SMALEVEIEN 23

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Regulering og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Vedtak og tegninger

Tidligere skisseprosjekt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Enebolig

Smaleveien 23 , 4077 HUNDVÅG

STAVANGER kommune

gnr. 51, bnr. 841

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 19.08.2026 **Rapportdato:** 02.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3084 **Eiendomsverdi ref nr:** KF2083

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

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

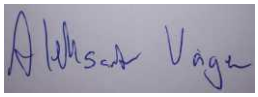
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no

920 39 226

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1920 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av lødd stein og betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er valmtak i trekonstruksjon.
Boligen har 1 kjøkken, 2 stuer, 1 våtrom, 3 soverom og flere boder.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser/carport, innkjørsel, uteområder og gressplen. Det er også et bryggeområde.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis og strøm.

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

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra 1985
Lekter, strø og undertak er også fra 1985.

Takrenner, nedløp og beslag er av plast, og er fra samme årstall som taktekking.

Boligens takform er valmtak.
Taket er bygget opp med åser og sperr fra byggeår.
Det er et loft over 2. etasje.

Boligens yttervegger er bygget opp av laft, fra byggeår. Det er også noe bindingsverkvegger. k
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning. 3 av boligens sider er etterisolert av eier, med ca 5 cm. 1 side er original.
Boligen er malt i 2026.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er av nyere dato.
Boligen har 2 vinduer på kjøkkenet, fra 2000 og 1980/.
Vinduene er av tre, og har 2-lags glass.
I 2. etasje er det 1 baderomsvindu fra 1980-tallet.
Det er 1 vindu i kjelleren, med 3-lags glass, fra 1980.
Det er også 2 vinduer med 1-lags glass av eldre dato

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass.
Dørene er fra ca. 2000.
Verandadøren i 2. etasje er fra 2014.

Det er en veranda utenfor stuen i 2. etasje, på 8m2.
Verandaen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av både tre og glass, og har en høyde på 95-96 cm.
Deler av verandaen er helt glasset inn.

Det er en terrasse utenfor stue/soverom i 1. etasje, på 35m2.
Terrassen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 82 cm.

Det er en utvendig betongtrapp opp til hoveddøren, samt en tretrapp opp til terrassen.
Det er montert rekkverk i begge trappene.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har teppe, flis og parkett på gulvene.
Boligen har veggplater med og uten tapet på veggene. I taket er det panel og takess.

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

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje. Denne er fra ca 2016-2017.
Sotluken er plassert i kjelleren.
Det er en falsk vedovn i stuen i 2. etasje.

Hele kjelleren er delvis under terreng.
Det er betonggulv, synlige grunnmursvegger og synlig bjelkelag. Det er ventilering via veggventiler.

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasjene. Trappene har lukkede trinn, og det er montert teppe i trinnene.
Trappen har montert rekkverk på den ene siden av trappen.

Innvendige dører er malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er av eldre dato, men er overflateoppgradert av eier.
Det er flis på gulvet samt varmekabler.
På veggene er det flis og baderomsplate. I taket er det takess.
Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med dobbel vask, dusjnisje og et frittstående toalett.
Det er ventilering via åpning av vindu/ventil i vindu.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra noe eldre dato.
Det er profilerte fronter av tre.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, malte plater med tapet på veggene og takess i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

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

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har laminat på gulvene. På veggene er det veggplater med tapet, flis og panel. I taket er det en malt plate.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har en vegghengt vask og et frittstående toalett.
Rommet har ventilering via åpning av dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra nyere dato.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i kjelleren.
Det kan forekomme deler av kobberrør i konstruksjonen, av eldre dato.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 1980 og nyere dato.

Boligen har ventilering via åpning av vinduer.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2018, og er plassert på boden i kjelleren.
Det er et sluk i gulvet.

Boligen har elektrisk anlegg fra varierende årstall og utførelse.
Det er skrusikringer, automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på kottet i 2. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har ingen drenering.

Boligen har en grunnmur av lødd stein og betong, fra byggeår.
Det er fundament midt i kjelleren, av betongblokker og tegl.

Det er en støttemur ut mot veien, av betong.
Det er montert rekkverk på toppen av muren.

Det er relativt flatt rundt boligen, med noe svakt fall langs boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

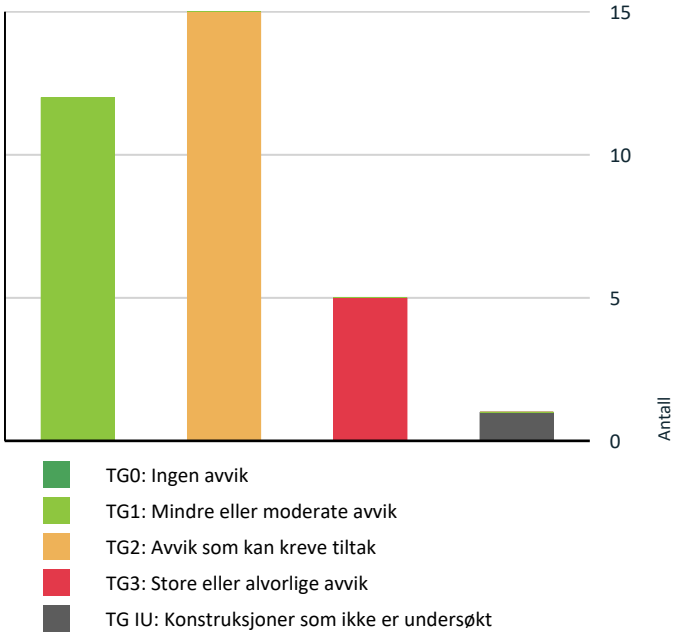
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

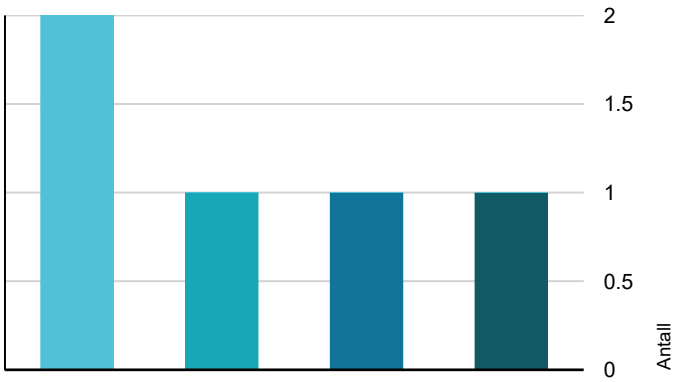
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det mangler håndløper i betongtrappen.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipen er kledd inn, slik at alle 4 sider ikke er synlige.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp, øverst i trappen.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1920

Kommentar
Boligen er bygget på i 1985.

Anvendelse

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

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra 1985
Lekter, strø og undertak er også fra 1985.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

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

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av plast, og er fra samme årstall som taktekking.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at det etableres et drensrør rundt boligen, som nedløpene kan kobles til. Dette for å hindre fukttrykk mot boligen og isdannelse om vinteren.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er valmtak.
Taket er bygget opp med åser og sperr fra byggeår.
Det er et loft over 2. etasje.
Takkonstruksjonen er gjenbygget, uten dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Fra 1980-tallet var det ikke vanlig med luftede takkonstruksjoner ved isolerte skråtak. Det kunne på disse konstruksjonene oppstå kondensering i overgangen mellom isolasjon og undertak med påfølgende dannelse av svertesopp. Dette kan ikke avdekkes her uten evt tilgang til loft/nedhimlet tak eller inngrep i konstruksjonen.
- Det bør innhentes dokumentasjon/utføres nærmere kontroll av takkonstruksjonen, for å sørge for at denne er bygget opp på korrekt måte. Dette for å sørge for at det ikke oppstår skjulte skader eller kondens bak platene.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av laft, fra byggeår. Det er også noe bindingsverkvegger. k
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning. 3 av boligens sider er etterisolert av eier, med ca 5 cm. 1 side er original.
Boligen er malt i 2026.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1

Vurdering av avvik:

- Det er registrert stedvis ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Manglende lufting av kledningen fører til redusert luftsirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn
gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader både på kledningsbordene og selve veggkonstruksjonen. Det må etableres lufting av kledningen.
- Musesperre anbefales etablert for å hindre tilkomst av mus/skadedyr inn i boligen.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er av nyere dato.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Boligen har 2 vinduer på kjøkkenet, fra 1980 og 2000.
Vinduene er av tre, og har 2-lags glass.

I 2. etasje er det 1 baderomsvindu fra 1980-tallet.

Det er 1 vindu i kjelleren, med 3-lags glass, fra 1980.

Det er også 2 vinduer med 1-lags glass av eldre dato

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass.
Dørene er fra ca. 2000.
Verandadøren i 2. etasje er fra 2014.

TG 2 Ytterdører - 1

Vurdering av avvik:
• Det er utvendig slitasje i hoveddøren.

Konsekvens/tiltak
• Hoveddøren anbefales lokalutbedret for økt levetid.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en veranda utenfor stuen i 2. etasje, på 8m2.
Verandaen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av både tre og glass, og har en høyde på 95-96 cm. Deler av verandaen er helt glasset inn.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en terrasse utenfor stue/soverom i 1. etasje, på 35m2.
Terrassen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 82 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er noe slitasje i søylene til terrassen, da disse går helt ned i grunnen.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak
• Søylene anbefales utbedret/hevet noe slik at disse ikke står ned i grunnen, og tar til seg fukt over tid. Dette kan føre til sig i terrassen over tid.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav



Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig betongtrapp opp til hoveddøren, samt en tretrapp opp til terrassen.
Det er montert rekkverk i begge trappene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det mangler håndløper i betongtrappen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper anbefales montert for økt sikkerhet, samt for å tilfredsstille krav fra byggeår.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har teppe, flis og parkett på gulvene.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

BOligen har veggplater med og uten tapet på veggene. I taket er det panel og takess.

TG 2 Overflater

Vurdering av avvik:
• Det er enkelte riss i veggene/tapeten, samt noe slitasje i gulv på stue.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene kan utbedres lokalt ved behov eller ønske.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 4 cm. Det er målt på stuen og soverommet.
2. etasje: 5 cm. Det er målt på soverommet og stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller og knirk 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.

Radon

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

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje. Denne er fra ca 2016-2017.
Sotluken er plassert i kjelleren.
Det er en falsk vedovn i stuen i 2. etasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Pipen er kledd inn, slik at alle 4 sider ikke er synlige.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig slik at pipen kan holdes under oppsyn for og se utvikling av sprekker og riss i pipen.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig slik at pipen kan holdes under oppsyn for og se utvikling av sprekker og riss i pipen.



TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hele kjelleren er delvis under terreng.
Det er betonggulv, synlige grunnmursvegger og synlig bjelkelag. Det er ventilering via veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er synlig saltutslag på veggene, samt på gulvet.
• Det er registrert 14-21 vekt% i treverket.
• Det er registrert aktivitet etter borebiller i treverket.

Konsekvens/tiltak
• Saltutslag er en indikasjon på fuktgjennomtrenging gjennom grunnmuren.
• Se punkt om drenering for å stoppe fuktinntrengning i kjelleren/grunnmuren.
• Det er ikke tegn på synlige borebiller. Treverket er stedvis svekket grunnet aktiviteten til borebillene. Det kan ikke utelukkes utskifting og forsterking av treverk for å hindre videre sig i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasjene. Trappene har lukkede trinn, og det er montert teppe i trinnene.
Trappen har montert rekkverk på den ene siden av trappen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp, øverst i trappen.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde kan endres for økt sikkerhet i trappen.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte profilerte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre dato, men er overflateoppgradert av eier.
Det er flis på gulvet samt varmekabler.
På veggene er det flis og baderomsplate. I taket er det takess.
Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med dobbel vask, dusjnisje og et frittstående toalett.
Det er ventilering via åpning av vindu/ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert følgende avvik:
Rommet har passert forventet levealder.
Det er knuste flis på gulvet og vegg i våtsonen til dusjen. Det er også sprukne gulvflis utenfor dusjsonen. Her er det også riss i flisefugene.
Baderomsplaten er ikke fagmessig montert, slik at denne har fukt i nedre del av platen.
Rommet har kun ventilering via åpning av vindu.
Ved en lekkasje utenfor dusjsonen vil vann renne ut i boligen.
Gulvet i dusjsonen er forhøyet over resten av baderomsgulvet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Konsekvens/tiltak
• Se punkt om økt fuktighet i baderomsplater og renovering av badet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra noe eldre dato.
Det er profilerte fronter av tre.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, malte plater med tapet på veggene og takess i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har laminat på gulvene. På veggene er det veggplater med tapet, flis og panel. I taket er det en malt plate.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet har en vegghengt vask og et frittstående toalett.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ventilering via åpning av dør.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dette vil gi jevn og god utskifting av luften i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra nyere dato.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i kjelleren.
Det kan forekomme deler av kobberrør i konstruksjonen, av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 1980 og nyere dato.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør ettermonteres veggventiler i alle oppholdsrom, slik at rommene får god og jevn ventilering.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2018, og er plassert på boden i kjelleren.
Det er et sluk i gulvet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra varierende årstall og utførelse.
Det er skrusikringer, automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på kottet i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid. Eier opplyser at dette er utført av andre enn elektriker.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har ingen drenering.

Vurdering av avvik:

• Det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket, og for å få ned fuktnivåene i kjelleren, må det dreneres rundt boligen, iht. dagens anbefalinger.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av lødd stein og betong, fra byggeår.
Det er fundament midt i kjelleren, av betongblokker og tegl.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Riss i grunnmuren bør pusses, slik at eventuell utvikling kan sjekkes.
Dersom det er videre utvikling i riss, må nærmere undersøkelser/videre tiltak utføres.
Estimatet baserer seg på lokalutbedringer og forsterkinger av grunnmuren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er en støttemur ut mot veien, av betong.
Det er montert rekkverk på toppen av muren.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker/riss i muren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at støttemuren utbedres lokalt, for økt levetid. Dersom det oppstår videre riss, kan det ikke utelukkes videre tiltak knyttet til muren.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er relativt flatt rundt boligen, med noe svakt fall langs boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Ved en eventuell drenering bør det etableres 1:50-fall vekk fra grunnmuren. Dette for å minske vanntrykk mot boligens grunnmur og kjeller.

Tilstandsrapport

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vann- og avløpsrør av plast, antatt tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger. Ikke nærmere undersøkt

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det mangler håndløper i betongtrappen.

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

• Pipen er kledd inn, slik at alle 4 sider ikke er synlige.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp, øverst i trappen.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Håndløper anbefales montert for økt sikkerhet, samt for å tilfredsstille krav fra byggeår.

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

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig slik at pipen kan holdes under oppsyn for og se utvikling av sprekker og riss i pipen.

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig slik at pipen kan holdes under oppsyn for og se utvikling av sprekker og riss i pipen.

• Rekkverkshøyde kan endres for økt sikkerhet i trappen.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

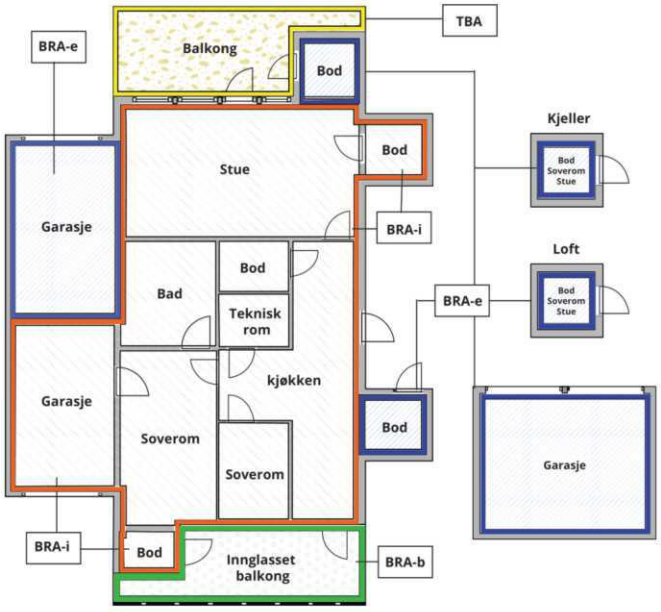
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	62	4		66	35		66
2. etasje	48			48	8	8	56
Kjeller		11		11		40	51
SUM	**110**	**15**			**43**	**48**	**173**
SUM BRA	**125**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, toalettrom, kjøkken, stue, soverom	Bod	
2. etasje	Stue, bad, soverom, soverom 2, kott		
Kjeller		Bod med vaskeromsløsning, bod 2, bod 3	

Kommentar

Det er en carport på siden av boligen, på 22m2.

Boligen disponerer et område nedenfor, med brygge og platting, på ca 45m2 med brygge/platting. Her er det båtrampe samt 4 utliggere av forskjellig type. Det er også en liten bod for lagring av utstyr her.

Carport om område ved sjø er ikke vurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	David Pinchin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	51	841		0	478.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Smaleveien 23

Hjemmelshaver
Pinchin David

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser/carport, innkjørsel, uteområder og gressplen. Det er også et bryggeområde.

Tinglyste/andre forhold

Ingenting å bemerke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	13.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	20.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Forutsetninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260182
Addresse	Smaleveien 23		
Postnr.	4077	Sted	HUNDVÅG
Selgers navn	David Pinchin		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Nov 1997

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

28 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

215655

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Badet er over 20 år gammelt og anses som i behov for renovering. Det er ødelagte fliser og tegn på fukt. Ventilasjon skjer via åpning av vinduet.

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

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

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

Rørlegging og installasjon av nye varmekabler

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Flislegging og installasjon av baderomsmøbler

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Dokumentasjon ikke tilgjengelig

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran på baderomsvegger og gulv

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Legging av elektriske kabler og tilkobling av varmekabler.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dokumentasjon ikke tilgjengelig

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

For flere år siden var det en overbelastning av toilet papir og sanitærprodukter som måtte fjernes.

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

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

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

På vannforsyningen i 2018 ble det nye rør-i-rør systemet installert, og en ny varmtvannstank ble installert

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dokumentasjon ikke tilgjengelig

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ingen taklekkasje. Vannet fra taket renner naturlig ut via takrenner og ned i rør til sjøen (slik det har gjort siden 1920)

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

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

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Brannvesenet har gjennomført en gjennomgang – alle punkter har blitt adressert og rettet opp der det er nødvendig. Skorsteinen ble utvidet til godt over taknivå for ca. 28 år siden. Skorsteinen er kledd slik at alle fire sider ikke er synlige

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fundamentveggene har sprekker som ikke har blitt bredere på 28 år

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

For ca. 10 år siden hadde huset nye vinduer og terrassedører i alle vinduer unntatt ett på kjøkkenet og to i kjelleren. Tre sider av huset har ny kledning siden 2000

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ny kledning

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dokumentasjon ikke tilgjengelig

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er tegn til fuktighet i kjelleren, og den har kun vært brukt som verksted/lager, aldri som oppholdsrom. Det mangler ekstern fuktbeskyttelse ved fundamentet på kjellernivå på grunn av gammel drenering til sjøen.

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Den forrige eieren utførte noe arbeid selv i kjelleren (støtter under husets sentrale støttebjelke)

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

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

To soverom ble omgjort til ett, og loftet ble gjort egnet for mer lagringsplass

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dokumentasjon ikke tilgjengelig

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

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Den forrige eieren utførte noe arbeid selv. Det elektriske systemet har eldre komponenter og oppfyller ikke moderne standarder.

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

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

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

Oppgradert ny sikringsboks

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Utvidelse av elektriske kretser

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dokumentasjon ikke tilgjengelig

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Ingen baderomsventilatorer. Ventilasjonen er ikke i samsvar med dagens regler. Huset ble bygget i 1920 og er godt ventilert med en ikke-lufttett konstruksjon.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Ikke kjent for nåværende eier

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Huset ble behandlet mot treborre i 1998

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Snekker bygde carporten

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon ikke tilgjengelig

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Planene for Smalevein 29 viser et husdesign som skal bygges i nær fremtid. En gangbro som forbinder enden av Smaleveien med de nye (ferdige) boligområdene på Engøy kan bli installert eller ikke.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 06.09.2026

Signert av *David Pinchin*

Initialer selger:
D P

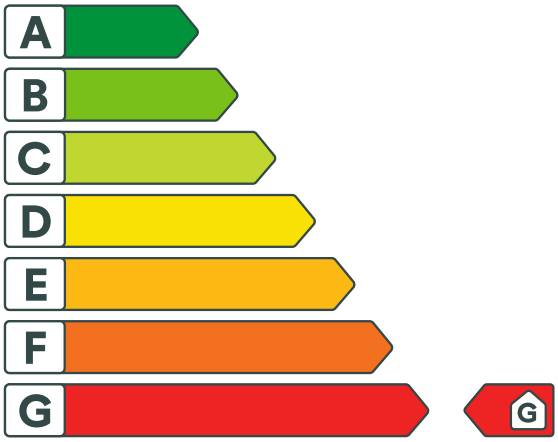
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Smaleveien 23, 4077 HUNDVÅG**	
Dato for energimerking **07.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-346772**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4474740**
Gårdsnummer **51**	Bruksnummer **841**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1920**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **125,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **526,77**

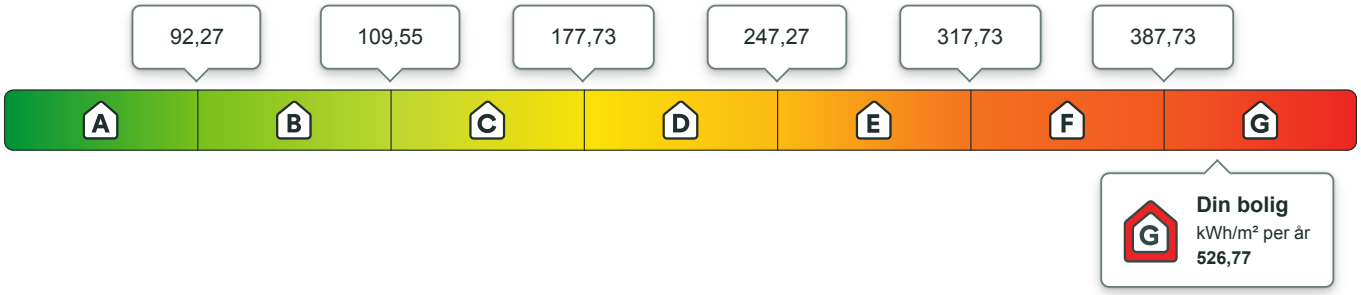
Smaleveien 23, 4077 HUNDVÅG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
51 498,78	**438,78**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Smaleveien 23, 4077 HUNDVÅG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Smaleveien 23, 4077 HUNDVÅG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

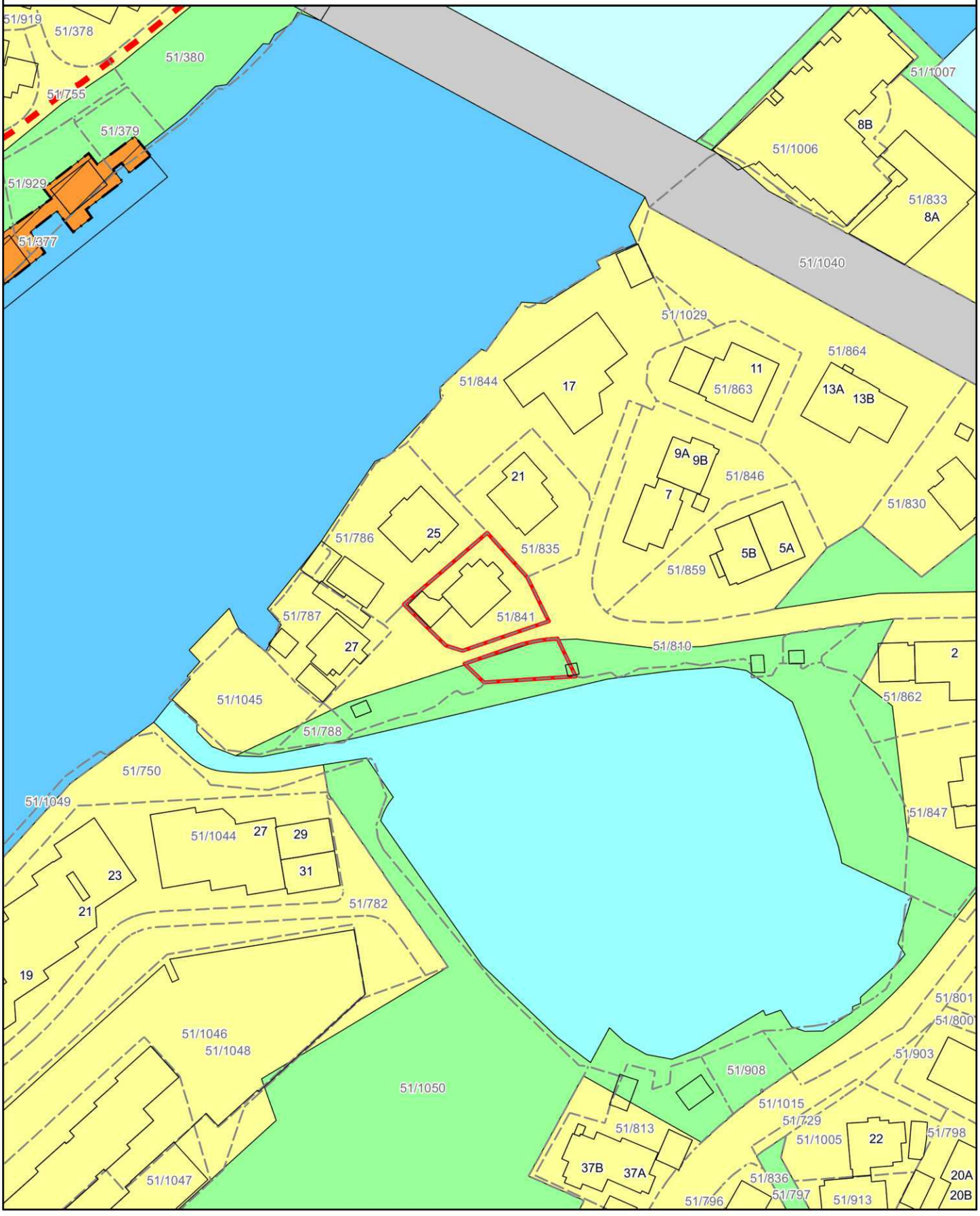
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 51/841/0/0
Dato: 2026-08-13
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 51/841/0/0
Dato: 2026-08-13
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1238
Ikrafttredelsesdato: 5.2.1990

Stavanger kommune

N



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1238 FOR ENGØY VEST

Datert 08.03.1989.
Revidert 23.11.1989.
Stadfestet av bystyret 05.02.1990.

BYGGEOMRÅDE

Pgf. 1. a) Byggeområdene reguleres for:
- Boligformål.
- Industri/erverv.

b) Grad av utnyttelse og etasjehøyde er fastsatt i påfølgende reguleringsbestemmelser, jfr. kap. 22:2 i byggeforskriftene.

c) Parkering skal dekkes innen tomtearealet på terreng i henhold til Stavanger kommunes P-norm.

Pgf. 2. a) Ny bebyggelse på Engøyholmen og Halvorstraen 24 forutsetter at der utarbeides bebyggelsesplan i 1:500.

Planen skal redegjøre for hustyper, terrengforhold, opparbeidelse av utomhusarealer, parkering m.v.

b) Tillatt bebygd areal (BA) fremgår av plankartet, jfr. illustrasjonsplan.

c) Bebyggelsen skal være i 2 etasjer og plasseres så lavt som mulig i forhold til sjønivået (kote +3,0).

d) Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende sjøhus på Engøyholmen. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 45°. Mønehøyde maksimeres til kote +11,5.

e) Material- og fargevalg av bekledning og tak skal godkjennes av bygningsrådet.

Pgf. 3. a) Eksisterende bebyggelse som inngår i planen er avmerket. Tilbygg/påbygg tillates innenfor rammen av tillatt bebygd areal: maks. 25% av tomtens areal i 2 etasjer.

b) Gesims og mønehøyde mot Engøyvatnet skal følge godkjente byggeanmeldelser.

c) Eksisterende bygg i Smaleveien 29, med kjernegrunnform ca. 9x13 m reguleres som bolig med tomt som vist på reguleringsplanen.

Pgf. 4. a) Videreutvikling av industri- og ervervsområdet forutsetter godkjenning av bebyggelsesplan.

b) Virksomhet som medfører støv, støy, lukt som er til sjenanse for tilstøtende boligområde tillates ikke.

c) Ytterligere større utbygging av industriområdet tillates ikke før hovedadkomstvei er utbedret i henhold til reguleringsplanen.

FRIOMRÅDE.

Pgf. 5. a) Opparbeidelse skal skje etter planer godkjent av park- og idrettsstyret.

b) Trafokiosk kan innpasses v/Engøyvatnet i samråd med parksjefen.

SPESIALOMRÅDE

Pgf. 6. a) Eksisterende sjøhusbebyggelse skal bevares. Rehabilitering må skje i samråd med byantikvaren.

b) Innen havne- og lagerområdet kan aksepteres innpass av boligfunksjoner forutsatt at parkering dekkes i henhold til kommunens norm.

FELLESBESTEMMELSER

Pgf. 7. Innenfor frisiktlinjene skal være fri sikt i en høyde av min. 0,5 m over tilstøtende veiplan.

Pgf. 8. Landskapets karakter, eksisterende vegetasjon og steingjerder skal søkes bevart.

Pgf. 9. a) Utfyllinger i sjøen skal utformes etter planer godkjent av havnestyret og byplansjefen.

b) Energiverket skal godkjenne utfylling i sjøen nær elektriske kabler.

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	18.08.2026	Produsert av:	Roy Sjonfjell

Eiendomsinfo

Gnr:	51	Bnr:	841	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Smaleveien 23 4077 Hundvåg						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet:	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	
	Beløp (kr):	

* Forfall og beløp oppgis kun ved manglende betaling. Vær oppmerksom på at det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt.

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

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

Stavanger kommune

Retur: Øvre Kleivegate 15, 4005 STAVANGER

FAKTURA

Fakturanummer	**40075124**
Fakturadato	10.03.2026
Kundenummer	3029045
Ordrenummer	80026512
Referanse	

Pinchin David
Smaleveien 23
4077 HUNDVÅG

Betalingsinformasjon:	
Forfallsdato	**20.03.2026**
Kontonummer	**15202557837**
KID	**xxxx xxxx xxxxx**
Beløp å betale	**7.890,24**

Juridisk ansvarlig:
Pinchin David
Smaleveien 23
4077 HUNDVÅG

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

Gjelder: Kommunale gebyr, 1. termin 2026
Eiendom 51/841/0/0, Smaleveien 23

Beskrivelse	Netto terminbeløp	MVA %	MVA beløp	Brutto terminbeløp
Eiendomsskatt	1.029,50	0,00	0,00	1.029,50
Feie- og tilsynsgebyr	247,50	0,00	0,00	247,50
Renovasjon	2.542,00	25,00	635,50	3.177,50
Vann og avløp	2.987,60	15,00	448,14	3.435,74
Totalt fakturagrunnlag	**6.806,60**		**1.083,64**	**7.890,24**

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

Stavanger kommune

Retur: Øvre Kleivegate 15, 4005 STAVANGER

Eiendomsskatt

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Eiendomsskatt bolig 010126-300626	2059400 PRM	1.00	1/1	1.029,50	0,00	1.029,50
Sum brutto terminbeløp Eiendomsskatt						**1.029,50**

Feie- og tilsynsgebyr

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

Renovasjon

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

Vann og avløp

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Fastdel Vann 010126-300626	112 m2	10.50	1/2	588,00	15,00	676,20
Beregnet forbruk vann (1,5m3 p 010126-300626	168 m3	8.10	1/2	680,40	15,00	782,46
Fastdel Avløp 010126-300626	112 m2	13.90	1/2	778,40	15,00	895,16
Beregnet forbruk avløp (1,5m3 010126-300626	168 m3	11.20	1/2	940,80	15,00	1.081,92
Sum brutto terminbeløp Vann og avløp						**3.435,74**

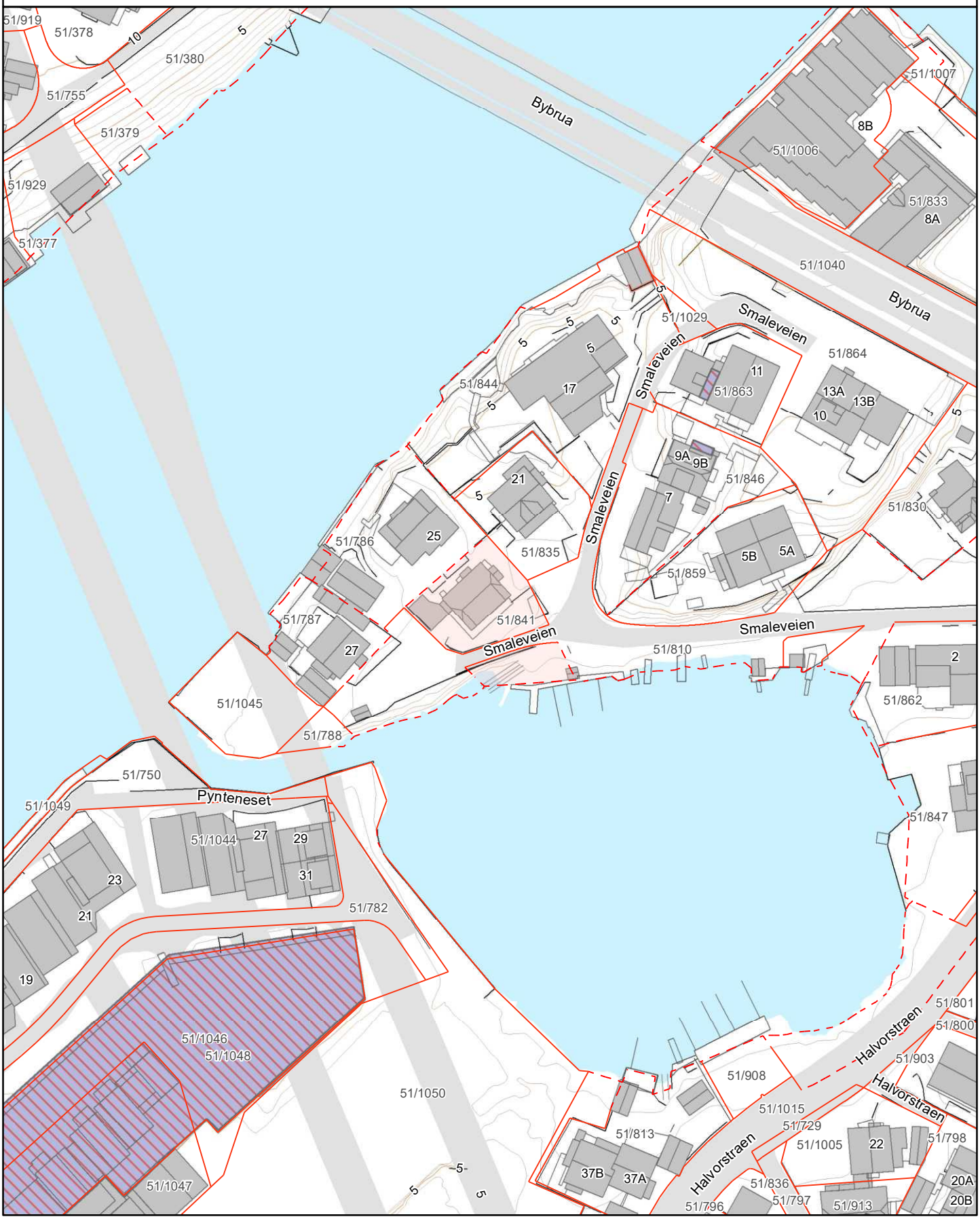
Beløp å betale **7.890,24**

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 51/841/0/0
Dato: 2026-08-13
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N

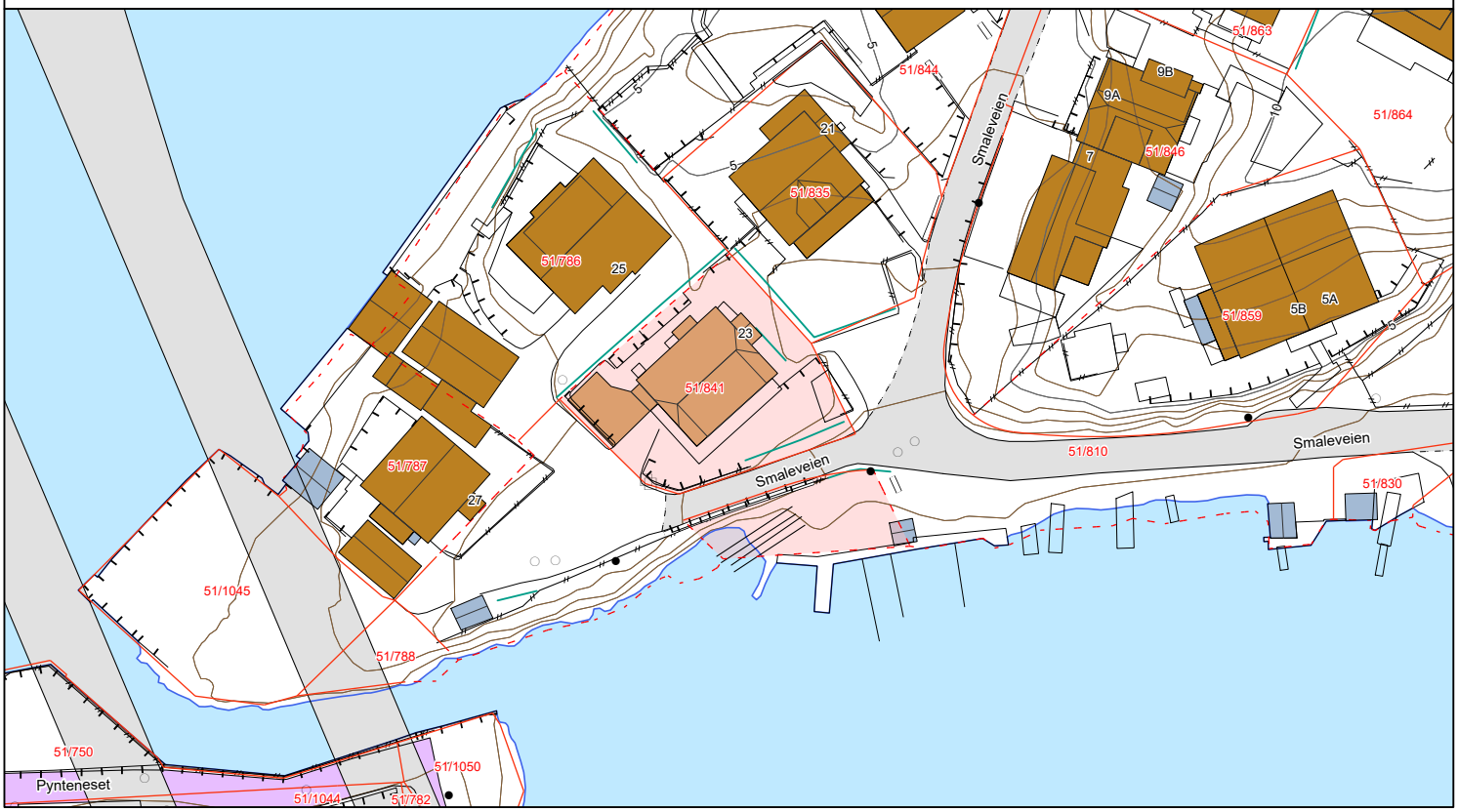


Oversiktskart

Adresse: **Smaleveien 23, 4077 Hundvåg**
Gnr/Bnr: **1103/51/841/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 478 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.08.2026

N



Matrikkelkart

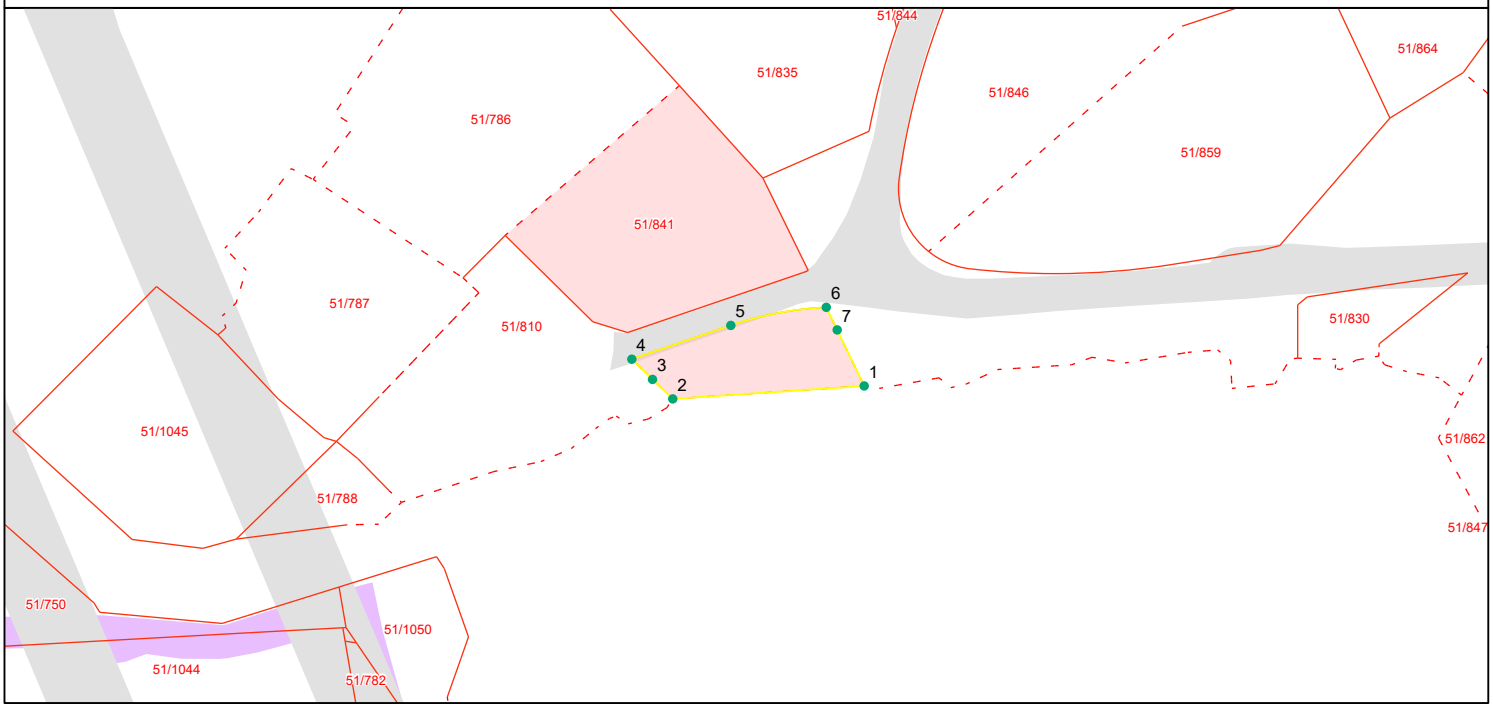
Adresse: **Smaleveien 23, 4077 Hundvåg**
Gnr/Bnr: **1103/51/841/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 119 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.08.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 119 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6542661.98	312653.63	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	17.97	0
2	6542660.77	312635.76	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	2.63	0
3	6542662.59	312633.87	Ikke spesifisert	Ukjent	Teodolitt med målebånd	36	2.71	0
4	6542664.48	312631.94	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	9.79	0
5	6542667.64	312641.18	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	9.13	32.124
6	6542669.33	312650.09	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Teodolitt med målebånd	36	2.35	0
7	6542667.22	312651.11	Ikke spesifisert	Ukjent	Teodolitt med målebånd	36	5.83	0

Matrikkelkart

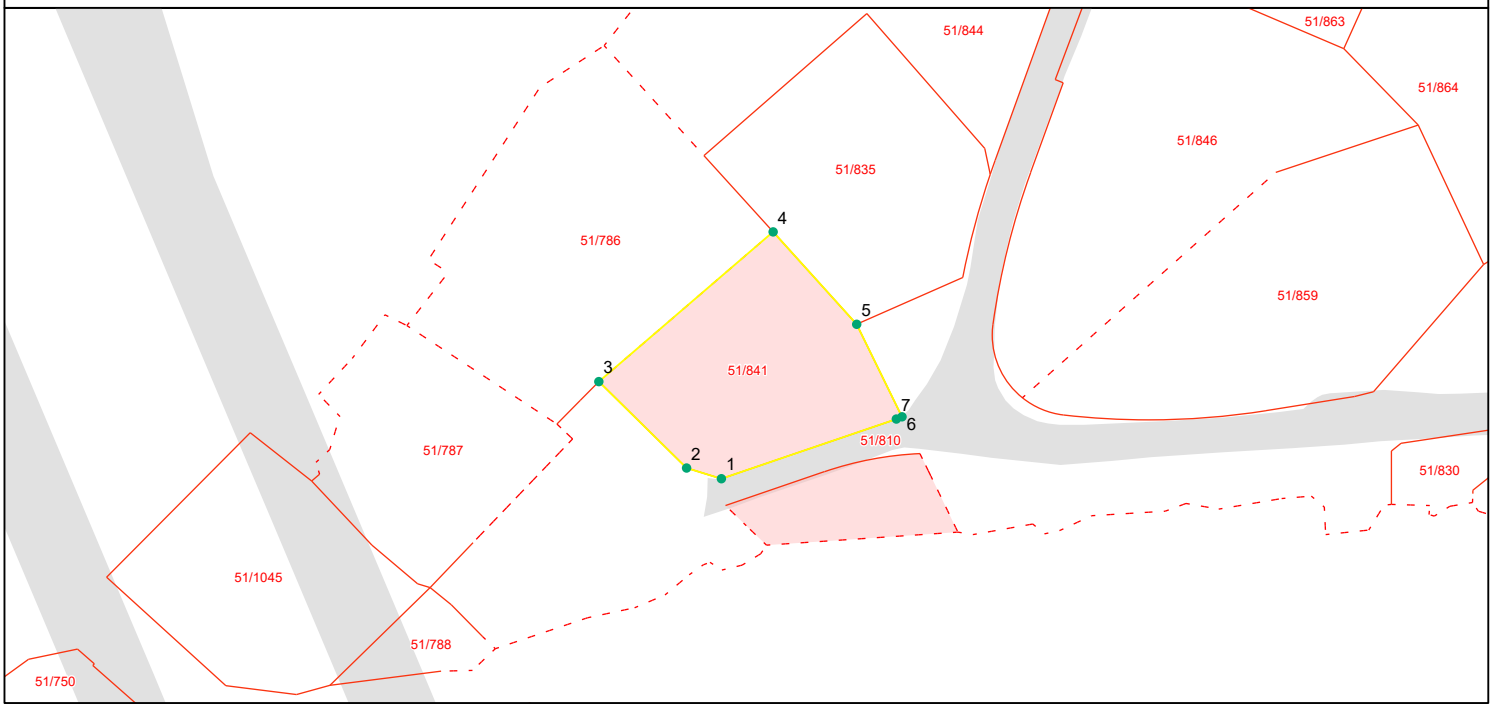
Adresse: **Smaleveien 23, 4077 Hundvåg**
Gnr/Bnr: **1103/51/841/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 359 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.08.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 359 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6542666.98	312631.55	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.41	0
2	6542667.98	312628.3	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	11.54	0
3	6542676.06	312620.11	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	21.53	0
4	6542690.06	312636.38	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	11.68	0
5	6542681.42	312644.18	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	9.66	0
6	6542672.77	312648.41	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	0.57	0
7	6542672.56	312647.88	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	17.31	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 13.08.2026 11:22

Eiendom 1103-51/841

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	10.09.1918	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	478 (Areal hentet fra eiendomsbase)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	51	Beregnet areal	478,4	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	841	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Smaleveien 23	4077 Hundvåg	Engøy	Buøy/Hundvåg	Hundvåg

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
14.08.1979	Kartforretning	1103-51/841	Mottaker	397,2

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	4474740			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	112/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1920	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	112/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	112	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	63/0	0/0	63/0
H02	Hovedetasje	0	49/0	0/0	49/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300059476			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	13.05.2009	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	4/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	4/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	4/0	4/0

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

Hildegunn H. Pinchin
Smaleveien 23

4085 HUNDVÅG

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	OAR-09/5063	BYG 51/841	26802/09	13.05.2009

DELEGERT BEHANDLING SAKSNUMMER: KBU1676/09

TILLATELSE TIL TILTAK
Gnr./bnr.51/841. Byggestedsadresse: Smaleveien 23
Tiltaksklasse: 1

Tiltakshaver: Hildegunn H. Pinchin
Tiltakets art: NYBYGG CARPORT

Saken er behandlet som søknad om tillatelse til tiltak etter plan og bygningslovens § 93. Krav om ansvarlig firma utløses ikke.

Den omsøkte carporten går ut over byggegrensen mot vei og er derfor avhengig av dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Byggesakssjefen ser at det for denne eiendommen kan være problematisk å finne en hensiktsmessig plassering innenfor byggegrensene. Garasjen har også en plassering som i liten grad vil påvirke åpenheten i gateløpet. På bakgrunn av denne vurderingen gis det dispensasjon fra byggegrensen satt i gjeldende reguleringsplan. Byggesakssjefen har allikevel satt vilkår om at plasseringen justeres noe for å oppnå forsvarlig avstand til vei.

Tillatelse til tiltak gis på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. **Carporten må plasseres slik at ingen del av carporten, inkludert takutstikk og takrenner kommer nærmere grense mot vei enn 0,5 meter. Vilkåret er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 70.**
3. Tiltakshaver skal sørge for anmodning om ferdigattest
4. Er arbeidet ikke satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid en to år.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og

bygningsloven § 15 og forvaltningsloven §§ 28,29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Med hilsen

Paul A. Paulsen
byggesakssjef

Øystein Arne
saksbehandler

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 05 MAI 2009
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

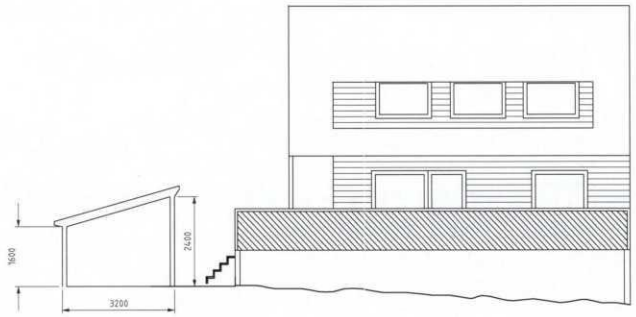


GRENSE TIL NABO G.NR. 51 B.NR. 786

SØKNAD OM CARPORT
SMALEVEIEN 23

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 05 MAI 2009
S.nr. 09/5963 J.nr. 267320/09
Avd. KB Arkivkode L42

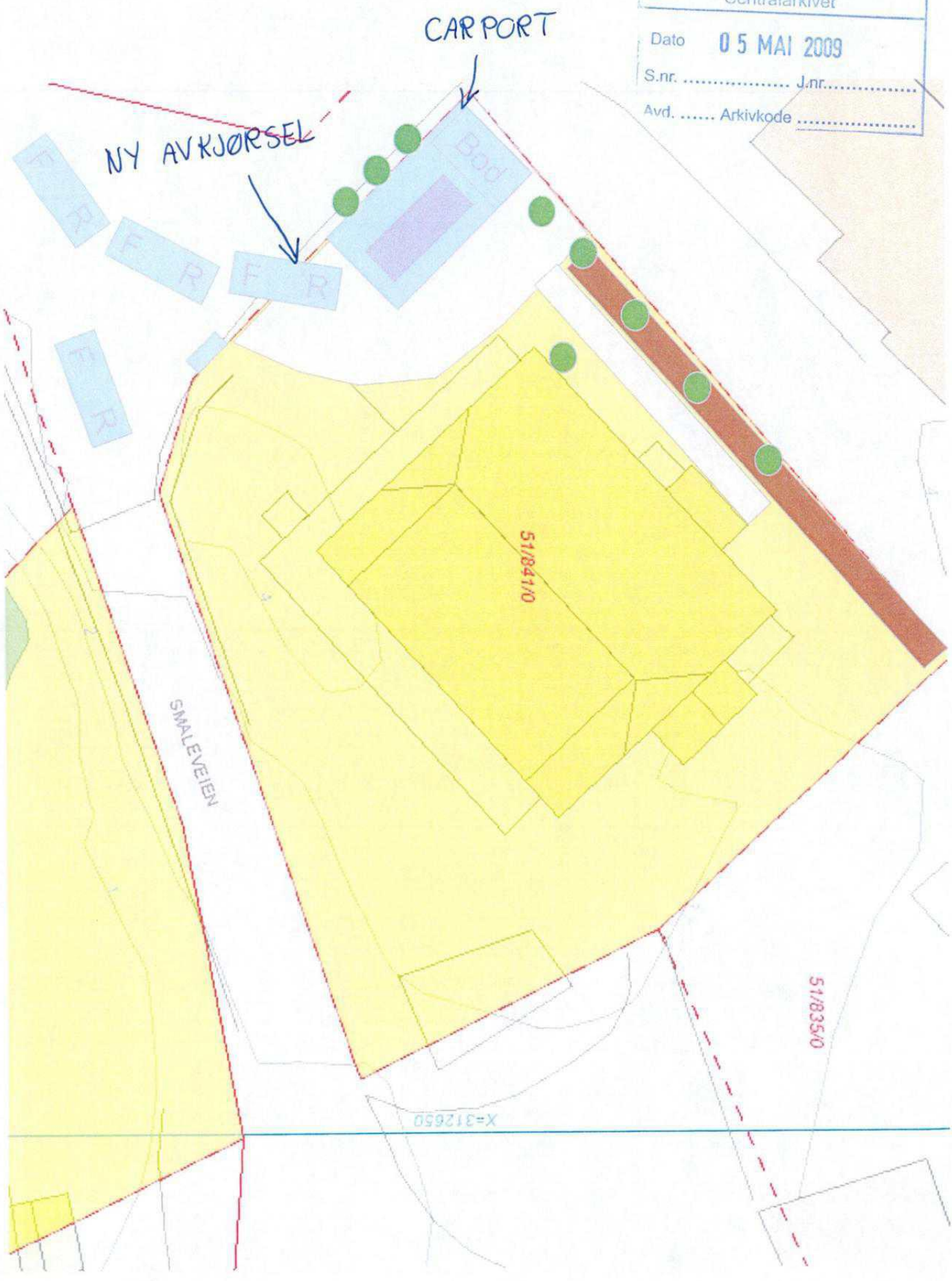
NABO: G.NR: 51 B.NR: 787 ←

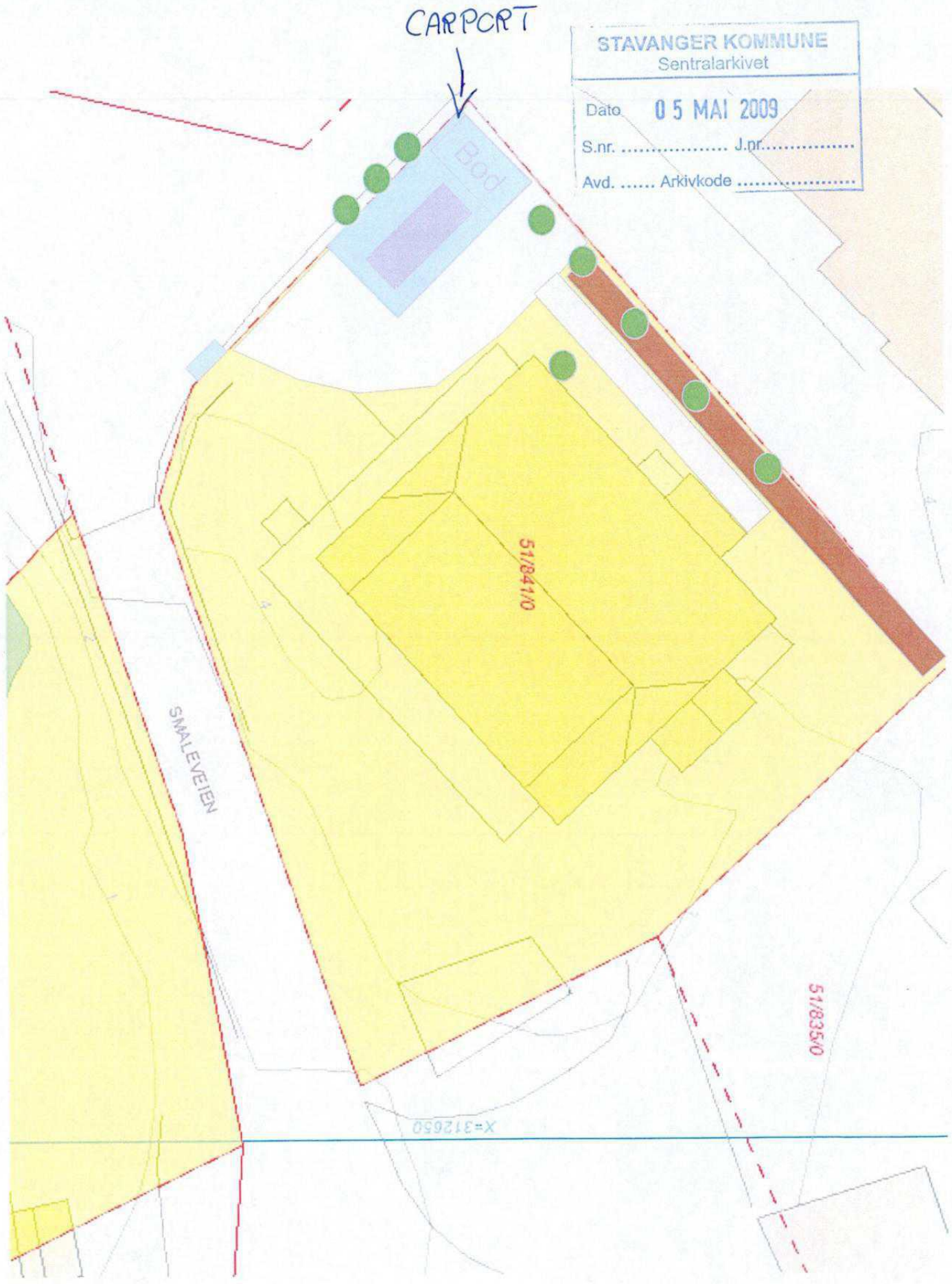


→ NABO: G.NR: 51 B.NR: 835

SØKNAD OM CARPORT
SMALEVEIEN 23

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 05 MAI 2009
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....





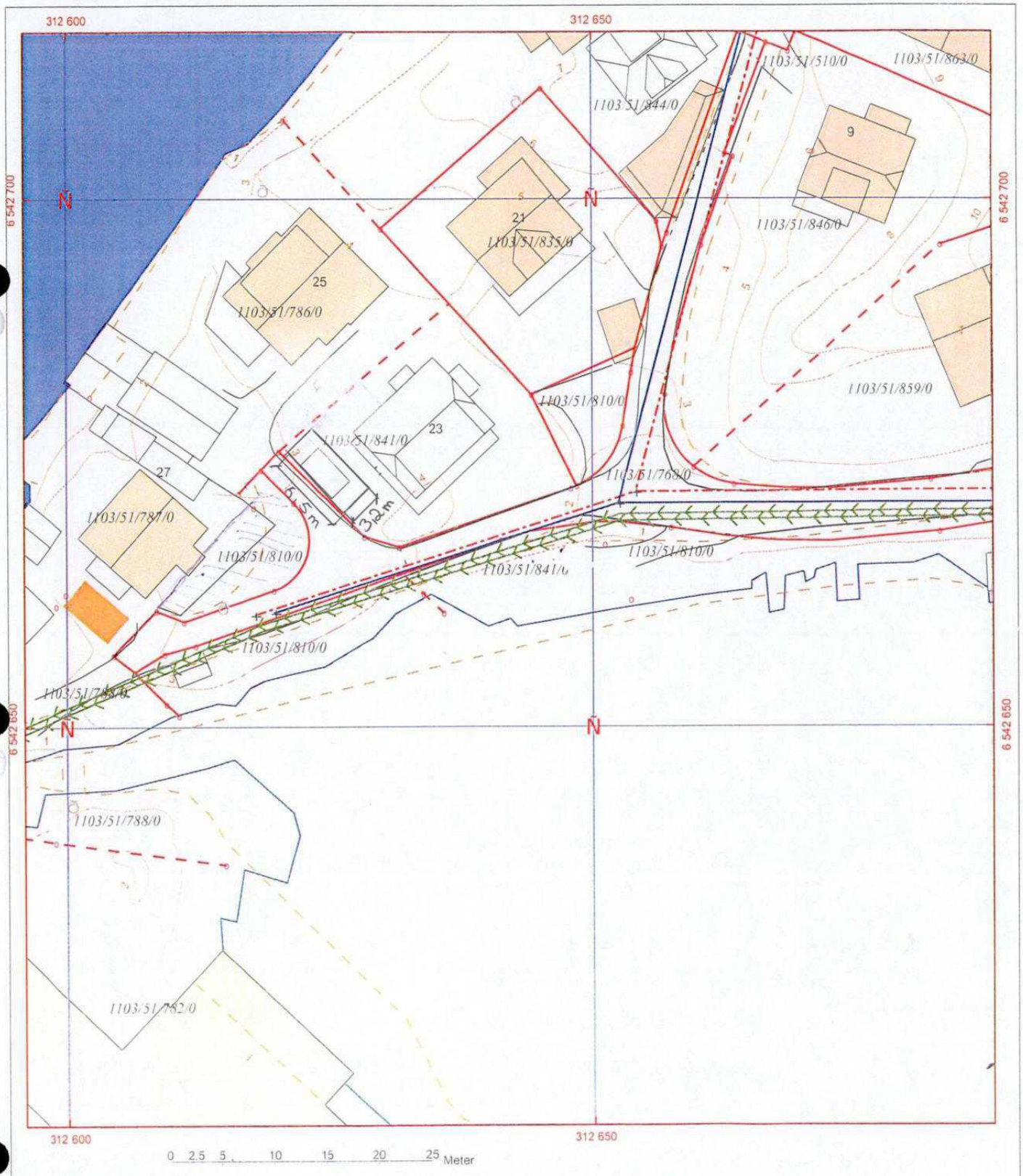
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 05 MAI 2009
S.nr. ..... J.nr.....
Avd. ..... Arkivkode .....

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 05 MAI 2009
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Gnr: 51
Bnr: 841
Adresse: SMALEVEIEN 23
Areal: 397.2m2
Hjemmelshaver: PINCHIN HILDEGUNN H
Målestokk: 1:500

(Korrekt målestokk avhenger av utskrift. Kontroller derfor målestokk mot målestaven under kartbildet.)

BYGGEKART



Om dette kartet:

Høydegrunnlag NN 1954

Koordinatsystemet refererer seg til Euref 89

Ekvidistanse 1 meter

GIS Office Web Production Module © GIS partner AS 1998 - 2005

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Olav Kyrres gate 23
4000 STAVANGER

Telefon: (04) 52 80 20
Telex: 40723 stvgr n

Ref: RTH/ako B 1152 Ref A. 503.1

Dato: 04.06.85

Gerd S. Østbø
Ballaststraen 23

4020 HUNDVÅG

BALLASTSTRAEN 23 TIL- OG PÅBYGG

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

Nytt bislag tillates plassert inntil 3.5 m fra eiendomsgrense mot nordøst. Vegg mot nordøst skal være min. B-30 uten åpninger.

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for grunnarbeidet og byggearbeidet forøvrig. Ansvarshavende skal underskrive byggemeldingen før arbeidet tar til.

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

Ved eventuelt tilbygg og/eller fasadeendring som berører husets inntaksledninger må elverket kontaktes av autorisert installatør.

Røkpipe skal ha minst 23 cm tykke vanger over tak, og gjennom kaldt loft. Pipe skal dessuten ha feiedører og eventuelt stigetrinn i nødvendig utstrekning for effektiv feiing.

Denne byggetillatelse er gitt av bygningssjefen i henhold til vedtekt til § 14.2 i bygningsloven.

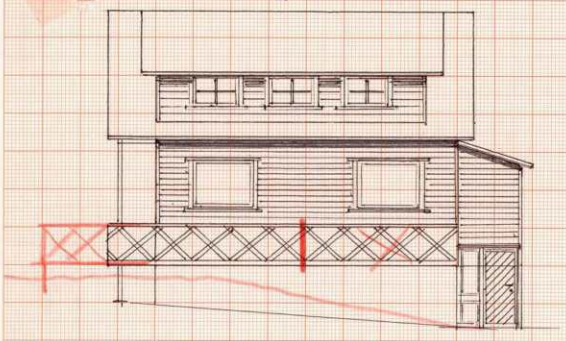
Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

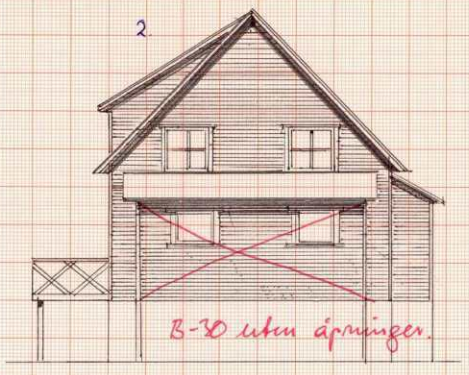
Reidar Haukali

BALLASTSTRAEN 23. 4020 HUNDVÅG.

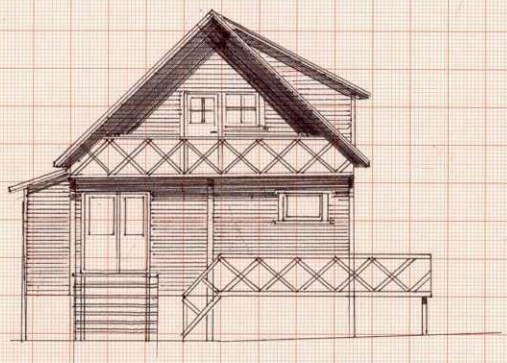
1.



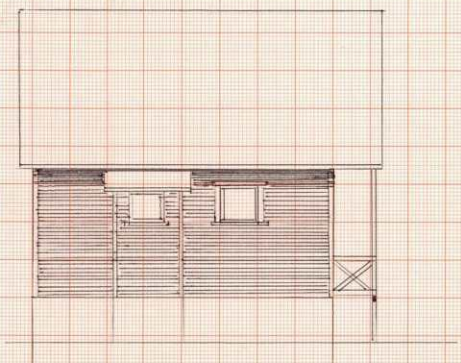
2.



3.



4.



STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
9 MAI 1985

1. Ønsker å lage ark og altan mot Engøy vatnet.

2 Forlenge lengden av inngangs-partiet uten å gå nærmere naboen i bredde, slik at vi får inngangen nede.

3 Forlenge taket, slik at vi får lufte altan oppe, samtidig med at altanen nede gå på denne siden også. + utgang

Viser til vedlagte bilder

Ingen merknader.
Gabs. Vika.
Ballastskaen 27.
Gudrun Øygard.
Vengåg 60
Oskar Johnsen,
Smalevegen 21
Tveiti/Brekke
Smalevegen 17
Einar Bardsen Smalev. 25

Hilsen Gerd Solveig Østbø
Ballaststraen 23 4020 Hundvåg
MÅLE STOKK 1:100

Smalev. 23
Gnr. 51 bnr. 841

EMO A 3

Stavanger Kommune
22. 04. 93



Kartutsnitt over:
Ballaststraen 23
M=1:500, areal=449m^2
Kartref: P-13 II

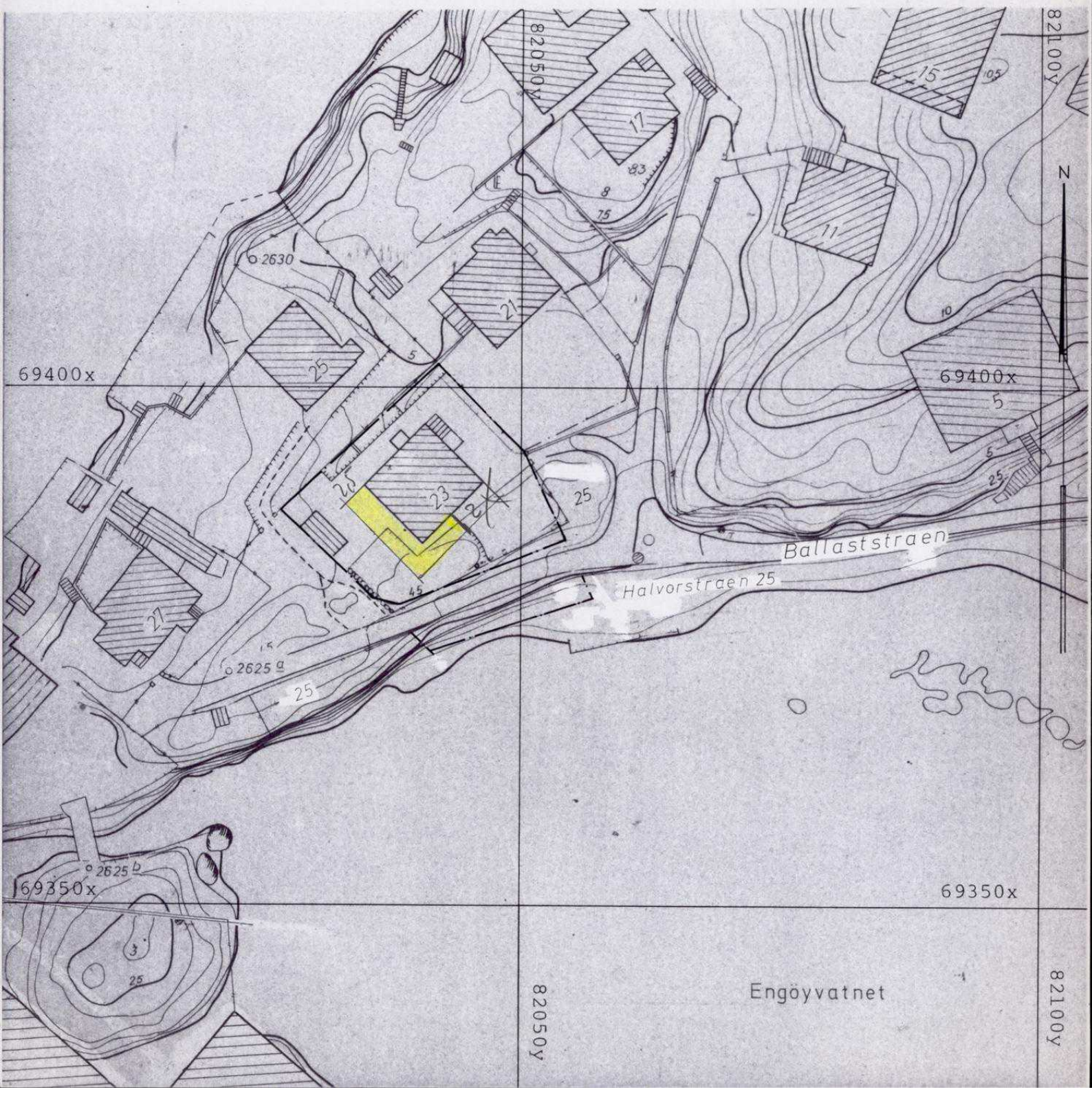
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
9 MAI 1985

Stavanger Oppmålingsvesen, 6.5.1985

Odd Jan Larsen
avd.led.

Hjemmelshaver		:	Gerd S.Østbø
Ballaststraen	21	:	Irene og Ohmar Johnsen
"	25	:	Einar Bårdsen
"	27	:	Johannes Vika og John Gryte
Halvorstraen	25	:	Stavanger Kommune

T.Andreassen



STAVANGER KOMMUNE
Kommunalavdeling byutvikling
Byggesaksavdelingen

Olav Kyrres gate 23
4005 Stavanger
Tlf.: (04) 50 70 90
Fax.: (04) 50 70 26

Gerd S. Østbø
Smaleveien 23

4085 HUNDVÅG

Stavanger, 24.05.93
Ref.: PAP/ako
Ark.: A. 511
Jnr.: 3588 B ref.

GNR. 51, BNR. 841, SMALEVEIEN 23. FORNYELSE AV BYGGETILLATELSE, REVIDERT SØKNAD.BYGGHERRE: GERD S. ØSTBØ.

Revidert søknad, fornyelse byggetillatelse - terrasse, datert byutviklingsavd. 13.05.93, alternativ 4a godkjennes. Øvrige vilkår satt i byggetillatelse 3458 B ref. av 03.05.93 gjelder fortsatt.

Denne byggetillatelse er gitt av bygningssjefen i medhold av plan- og bygningslovens § 93 og delegasjonsvedtekt. Jfr. plan- og bygningslovens § 11-1.

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

Roger T.Hansen
Byggesakssjef

STAVANGER KOMMUNE
Kommunalavdeling byutvikling
Byggesaksavdelingen

Olav Kyrres gate 23
4005 Stavanger
Tlf.: (04) 50 70 90
Fax.: (04) 50 70 26

Gerd S. Østbø
Smaleveien 23

4085 HUNDVÅG

(§15)

Stavanger, 03.05.93
Ref.: PAP/ako
Ark.: A. 511
Jnr.: 3458 B ref.

GNR. 51, BNR. 841, SMALEVEIEN 23. TERRASSE.BYGGHERRE: GERD S. ØSTBØ.

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Terrassen må avsluttes midt på fasade mot syd som vist med rødt på tegning.

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

Ingen del av bygningen må ligge utenfor egen eiendom. Takvann tillates ikke ført inn over nabo.

Denne byggetillatelse er gitt av bygningssjefen i medhold av plan- og bygningslovens § 93 og delegasjonsvedtekt. Jfr. plan- og bygningslovens § 11-1.

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

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

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

Roger T.Hansen
Byggesakssjef

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Olav Kyrres gate 23
4000 STAVANGER

Telefon: (04) 52 80 20
Telex: 40723 stvgr n

Ref: RTH/ako B 1152 Ref A. 503.1

Dato: 04.06.85

Gerd S. Østbø
Ballaststraen 23

4020 HUNDVÅG

Stavanger Kommune
22. 04. 93

BALLASTSTRAEN 23 TIL- OG PÅBYGG

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

Nytt bislag tillates plassert inntil 3.5 m fra eiendomsgrense mot nordøst. Vegg mot nordøst skal være min. B-30 uten åpninger.

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for grunnarbeidet og byggearbeidet forøvrig. Ansvarshavende skal underskrive byggemeldingen før arbeidet tar til.

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

Ved eventuelt tilbygg og/eller fasadeendring som berører husets inntaksledninger må elverket kontaktes av autorisert installatør.

Røkpipe skal ha minst 23 cm tykke vanger over tak, og gjennom kaldt loft. Pipe skal dessuten ha feiedører og eventuelt stigetrinn i nødvendig utstrekning for effektiv feiing.

Denne byggetillatelse er gitt av bygningssjefen i henhold til vedtekt til § 14.2 i bygningsloven.

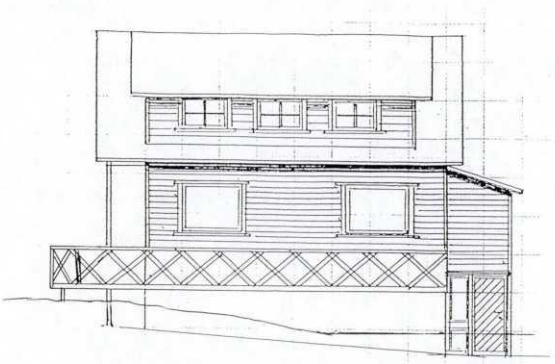
Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Er fortsatt ikke aktuelt

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali

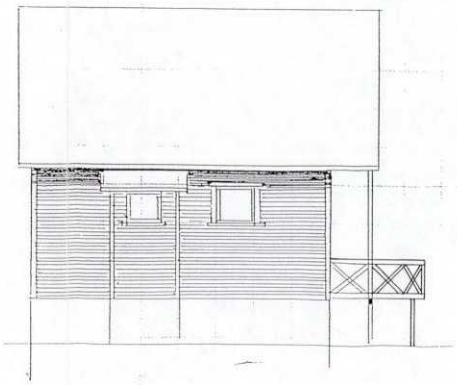
Eventuelt
ny søknad med
modifisert løsning
jfr. 204-93





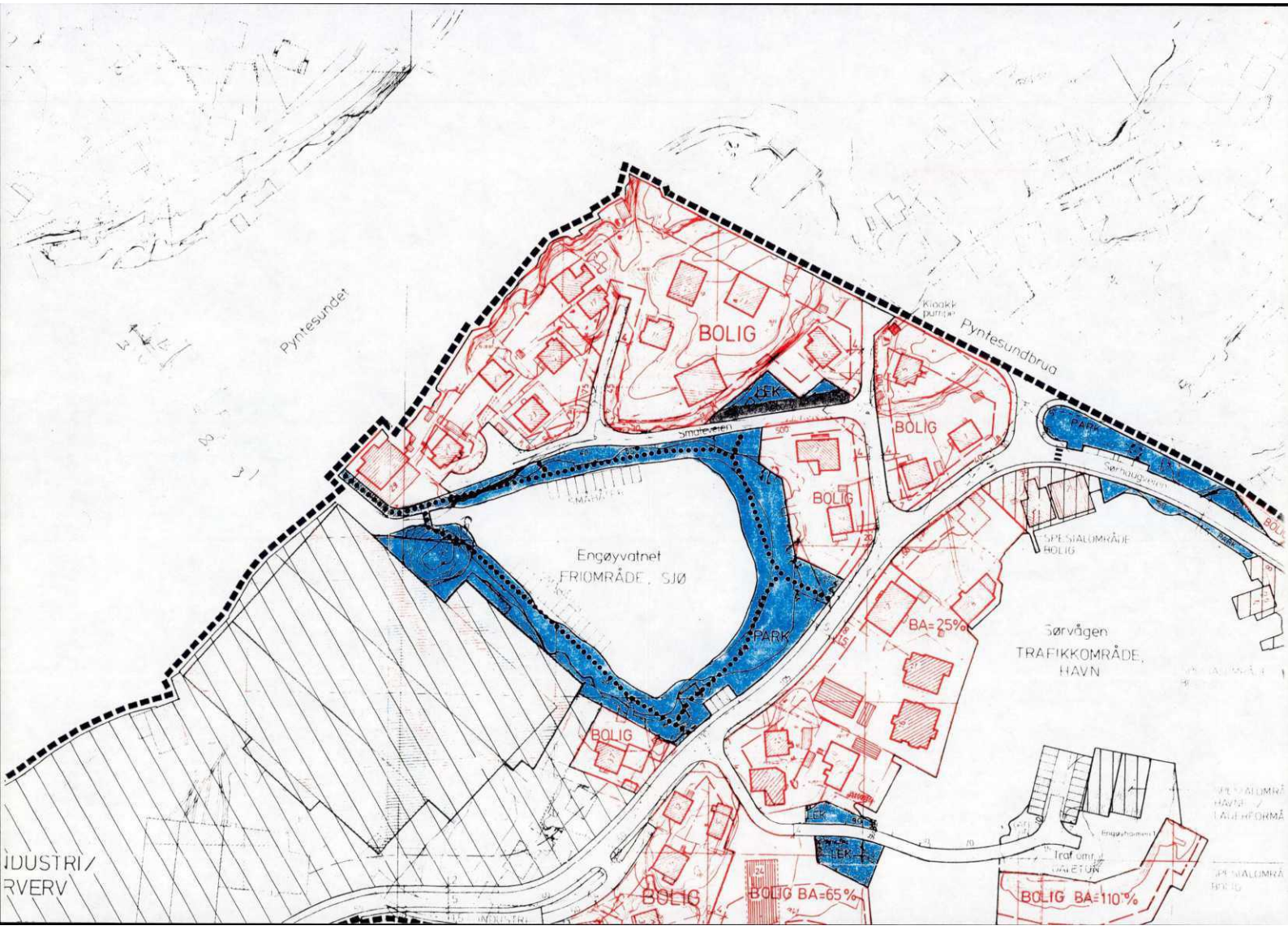
Stavanger Kommune
KONSULENTAVDELING
BYUTVIKLING
13. 05. 93
A





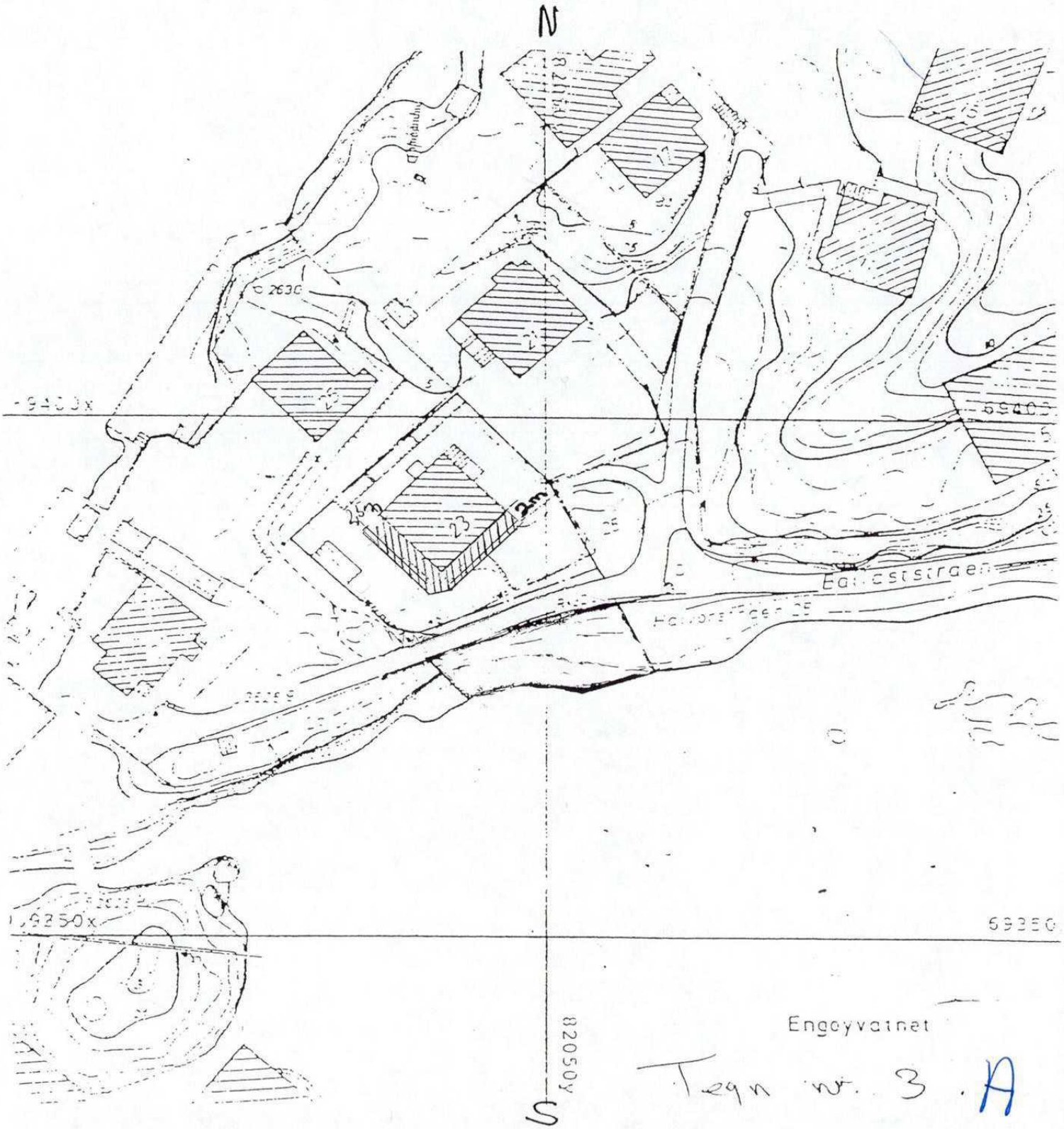
MÅLE STOKK 1:100

Tegn. nr. 4 A


Pyntesundet
Pyntesundbrua
BOLIG
LEK
PARK
Engøyvatnet
FRIOMRÅDE, SJØ
SPESIALOMRÅDE
BOLIG
BA=25%
Sørvågen
TRAFIKKOMRÅDE,
HAVN
BOLIG BA=65%
BOLIG BA=110%
INDUSTRI/
ERVERV

Eventuelt

Stavanger Kommune
KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
13. 05. 93
Jnr. A.



Tegn nr. 3. A





Arkitektur
som
elsker
mennesker

Smaleveien 23

Perspektiver

Smaleveien 23 4085 Hundvåg

Prosjektnr.	Gnr./Bnr.	Mål	Dato	Sign.	Kontroll
22110	**51/841**		**27.09.23**	**MB**	**EF**
Fase		Format	Tegn.nr.		Rev.ID
Foreløpig		**A4**	**A72-102**		

HOLON





Arkitektur
som
elsker
mennesker

Smaleveien 23

Perspektiver

Smaleveien 23 4085 Hundvåg

Prosjektnr.	Gnr./Bnr.	Mål	Dato	Sign.	Kontroll
22110	**51/841**		**27.09.23**	**MB**	**EF**
Fase		Format	Tegn.nr.		Rev.ID
Foreløpig		**A4**	**A72-101**		

HOLON

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Smaleveien 23, 4077 Hundvåg
Gnr. 51, Bnr. 841, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260182

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Benedicte Mæland

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

E-post: benedicte.maeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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