PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

ROALD AMUNDSENS VEI 21C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Roald Amundsens vei 21C , 4016 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 21, bnr. 402, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 10.09.2026 **Oppdragsnr.:** 11386-1480 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** VK3950

Autorisert foretak: Rygja Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Helge Revheim

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Helge Revheim

Uavhengig Takstingeniør

helge@rygja.no

944 50 553

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Dette er et forenklet sammendrag av boligen. For en mer detaljert beskrivelse av de enkelte bygningsdelene og konstruksjonene, anbefales det å lese punktene under «Konstruksjoner» for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales også å lese rapportens forutsetninger for informasjon om undersøkelsesnivået og begrensningene for undersøkelsen.
Boligen er oppført i 1939. Kjelleretasjen ble bruksendret til leilighet i 2018. Bygningen er oppført med grunnmur i betongkonstruksjon. Innvendig er veggene utforet med lettvegger i trekonstruksjon, kledd med plater som er sparklet og malt. Utvendig er muren pusset med STO-puss på plater montert på utvendig mur. Kjelleren er utgravd for å oppnå økt takhøyde. Som følge av innvendig utforing og utvendig behandling er grunnmuren ikke synlig for direkte vurdering.
Det er fabrikkmalte vinduer og dører i boligen. Det er installert balansert ventilasjonsanlegg. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt og i normal teknisk stand sett i forhold til alder, med normal aldersrelatert slitasje på bygningsdelene. Registrerte tilstandsanmerkninger må sees i sammenheng med bygningens alder, vedlikehold og konstruksjonsmåte. Lydforhold mellom boenhetene er ikke vurdert.

Tomannsbolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggene er oppført i murkonstruksjon med pussede murfasader av STO. Øvrige deler av boligen har liggende bordkledning. Veggene er besiktiget fra bakkenivå. Vinduene er malt og har 2-lags glass. Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass. Utvendig trapp er i trekonstruksjon. Boligen er del av et sameie.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet på kjøkken er med parkett. Vegger og himlinger har malte, glatte flater. Det er ikke utført måling av radon. Gulvet er med parkett og laminat. Veggene er innvendige utforede vegger på grunnmur.
Det er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets utførelse og oppbygging. Våtrommet har vegger med flis og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast, toppen av membran ved dørterskel er ikke synlig. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kaffemaskin, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er inspisert i rørskap som er lokalisert i teknisk bod. Det er også en luke i ytterveggen i stuen hvor hovedvannledninger og tilførsel er plassert, her er det kombinasjon av plast og kobberrør og stoppekran. Det er montert waterguard på hovedinntak. Synlige innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Det er balansert ventilasjon. Det er luft-til-luft varmepumpe. Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er opplyst installert i 2017. De branntekniske forholdene omfatter bygningens utforming, konstruksjoner og tekniske løsninger som har til hensikt å forebygge brann, begrense brann- og røykspredning samt sikre trygg rømning og effektiv innsats fra brannvesenet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Uutvendig mur er pusset med STO-puss på plater montert på utvendig mur. Grunnmuren er av betong. Innvendig så er vegger av lett trekonstruksjon som er kledd med gipsplater.
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2018, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2018, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Leiligheten ble etablert i 2018, tiltaket er byggegodkjent og det foreligger ferdigattest.

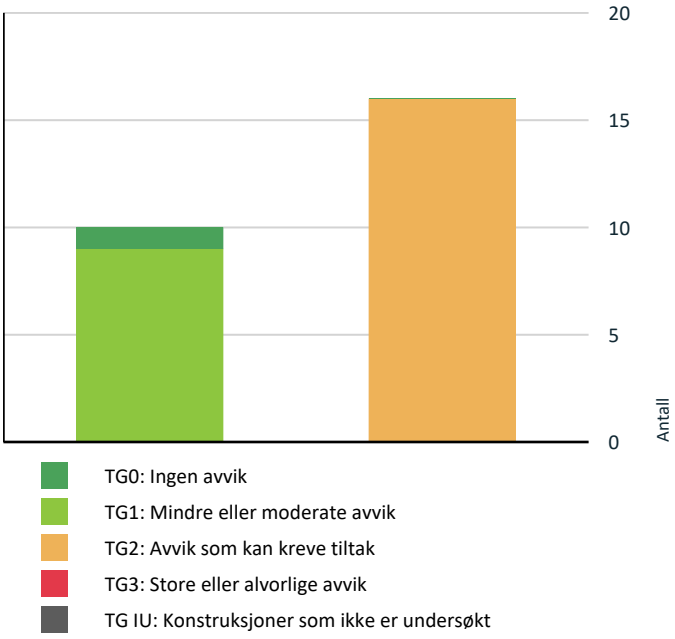
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Boden er bygge godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag. Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.
Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt.
For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrader – i standarden NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse.
- Andre utvendige forhold
- Innvendige dører
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist punktvise skader på pusset murvegg/yttervegg.
Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
Utvendig puss viser tegn til slitasje.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Dørene har normal alders- og bruksslitasje.
Normalt vedlikehold må påregnes over tid.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Det er registrert vertikal sprekkdannelse i veggoverflaten ved innvendig hjørne. Sprekken fremstår hovedsakelig å ligge i overflate -/sparkelsjiktet. Forholdet har i hovedsak estetisk betydning,
Det er registrert lokal avskalling og mindre sprekkdannelse i malings- og sparkelsjiktet på veggoverflaten ved skyvedør i stuen.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Kjellerveggene er innvendig utforet og kledd, og grunnmurens innside er derfor ikke synlig for visuell vurdering. Innvendig utforede kjellervegger vurderes som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt og kondens, da eventuelle skader kan være skjult bak innvendig kledning. Utvendig er grunnmuren pusset med sto-puss, Utvendig er grunnmuren pusset med STO-puss på plater montert på utvendig mur og selve murkonstruksjonen er derfor ikke synlig for full visuell vurdering.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er ikke etablert tilluft mellom rommene, noe som kan medføre redusert luftutskifting og påvirke inneklimaet negativt.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Som følge av at utvendig mur er pusset med STO-puss på plater montert på utvendig mur, er det ikke mulig å inspisere utvendig fuktsikring eller grunnmursplast.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren er kun synlig i et lite område ved inspeksjonsluken i tilknytning til hovedvannledningen, som er lokalisert i stuen. For øvrig er grunnmuren innkledd både innvendig og utvendig, og det har derfor ikke vært mulig å foreta en fullstendig visuell vurdering av konstruksjonen. Det er kun dette området som er inspisert.
Innvendige innforede vegger i rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon, da det kan være økt fare for fuktskader og skjulte skader bak veggene. Dette skyldes at konstruksjonen gjør det vanskelig å oppdage eventuelle lekkasjer eller fuktproblemer i grunnmuren.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Silikonfugene mellom gulv og vegg har stedvis gliper og/eller har løsnet.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon. Gå til side

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1939

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i murkonstruksjon med pussede murfasader av STO. Øvrige deler av boligen har liggende bordkledning. Veggene er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist punktvise skader på pusset murvegg/yttervegg.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Utvendig puss viser tegn til slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Punktvise skader kan gi lokal svekkelse og risiko for fuktinntrenging og videre skadeutvikling.
- Lokal utbedring må utføres
- Normalt vedlikehold må påregnes over tid.





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malt og har 2-lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.

Sålbenkbelag i underkant av vinduene har svak helning/ avrenning på enkelte vinduer, i tillegg er det enkelte vinduer som har beslag som ligger under terrenget

Tilstandsrapport



Terrenget ligger over beslag på vinduer



Terrenget ligger over beslag på vinduer

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Dørene har normal alders- og bruksslitasje.
Normalt vedlikehold må påregnes over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte deler for å opprettholde funksjon og tetthet.
Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være redusert isolasjonsevne, trekk og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp er i trekonstruksjon

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen er del av et sameie.

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

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet på kjøkken er med parkett.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er registrert vertikal sprekkdannelse i veggoverflaten ved innvendig hjørne. Sprekken fremstår hovedsakelig å ligge i overflate-/sparkelsjiktet. Forholdet har i hovedsak estetisk betydning,

• Det er registrert lokal avskalling og mindre sprekkdannelse i malings- og sparkelsjiktet på veggoverflaten ved skyvedør i stuen.

Konsekvens/tiltak

• Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.

• Lokal utbedring av avskalling og sprekker i malings- og sparkelsjiktet bør utføres for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk uttrykk og forhindre videre forringelse av overflatene.

Synlige riss/sprekker fremstår hovedsakelig å ligge i overflate-/sparkelsjiktet. Forholdet har i hovedsak estetisk betydning, årsaken til sprekkdannelser kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser. Lokal utbedring må påregnes.



Det er enkelte riss i hjørner

Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført måling av radon.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er med parkett og laminat. Veggene er innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyst i tidligere egenerklæring, grunnmuren er oppført i 1939

Vurdering av avvik:

• Kjellerveggene er innvendig utforet og kledd, og grunnmurens innside er derfor ikke synlig for visuell vurdering. Innvendig utforede kjellervegger vurderes som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt og kondens, da eventuelle skader kan være skjult bak innvendig kledning. Utvendig er grunnmuren pusset med sto-puss, Utvendig er grunnmuren pusset med STO-puss på plater montert på utvendig mur og selve murkonstruksjonen er derfor ikke synlig for full visuell vurdering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales jevnlig overvåkning av tilstanden, samt å være oppmerksom på tegn til fukt eller skader, da innvendig utforede kjellervegger er en risikokonstruksjon med tanke på skjulte fukt- og kondensskader.

Konsekvensen av skjulte skader bak kledning kan være redusert brukstid, behov for omfattende vedlikehold og risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Det er utført hulltaking som stikkprøvekontroll i utforet kjellervegg. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved kontrollen. Det er i tillegg utført fuktsøk via luke ved avløpsrøret i veggen i stuen, uten at det ble registrert unormale fuktindikasjoner.



Det ble målt 11,8 vektprosent ved hulltaking i ytterveggen på soverom 2.



Utvendig mur er pusset med STO puss på plater.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.



Det er skader på overflate på enkelte dører.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

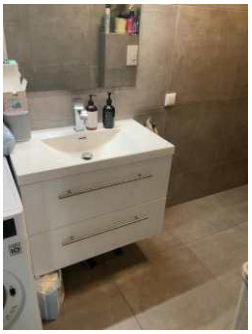
Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport





Badet er med

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets utførelse og oppbygging.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med flis og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Silikonfugene mellom gulv og vegg har stedvis gliper og/eller har løsnet.

Konsekvens/tiltak

• Silikonfugene bør fjernes og legges på nytt av fagperson for å sikre tett overgang mellom gulv og vegg.
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skjulte skader og soppdannelse.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast, toppen av membran ved dørterskel er ikke synlig. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis foran døreterskel og overkant sluk er på 43mm .

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i veggen mellom soverom og våtrommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 14,5 vektprosent



Måleresultat: 14,5 vektprosent

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kaffemaskin, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er inspisert i rørskap som er lokalisert i teknisk bod. Det er også en luke i ytterveggen i stuen hvor hovedvannledninger og tilførsel er plassert, her er det kombinasjon av plast og kobberrør og stoppekran. Det er montert waterguard på hovedinntak.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Vannfordelerskap for leiligheten



Hovedinntak for vannforsyning til boligen er i veggen i stuen, tilkomst er via inspeksjonsluke i veggen.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Stakeluke er synlig via inspeksjonslukei veggen i stuen

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert tilluft mellom rommene, noe som kan medføre redusert luftutskifting og påvirke inneklimaet negativt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft mellom rommene for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og et godt inneklima. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktighet og risiko for dårligere inneklima.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

⚠ 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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er opplyst installert i 2017.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

De branntekniske forholdene omfatter bygningens utforming, konstruksjoner og tekniske løsninger som har til hensikt å forebygge brann, begrense brann- og røykspredning samt sikre trygg rømning og effektiv innsats fra brannvesenet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Uutvendig mur er pusset med STO-puss på plater montert på utvendig mur.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Som følge av at utvendig mur er pusset med STO-puss på plater montert på utvendig mur, er det ikke mulig å inspisere utvendig fuktsikring eller grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utvendig fuktsikring og grunnmursplast, eller vurdere åpning for kontroll dersom dette ikke foreligger. Konsekvensen av manglende innsyn og dokumentasjon er økt usikkerhet rundt tilstanden, samt risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Det er opplyst at i forbindelse med utgraving av kjeller i 2018 så ble det lagt ny drens og fuktsikring. Utvendige drensledninger er nedgravde og ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Ledningenes tilstand, utførelse og eventuelle skader under terreng kan derfor ikke vurderes nærmere ved befaring. Vurderingen er begrenset til opplysninger om alder samt eventuelle synlige forhold og installasjoner over terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, utvendig er muren pusset med STO-puss på plater montert på utvendig mur. Innvendig så er vegger av lett trekonstruksjon som er kledd med gipsplater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Grunnmuren er kun synlig i et lite område ved inspeksjonsluken i tilknytning til hovedvannledningen, som er lokalisert i stuen. For øvrig er grunnmuren innkledd både innvendig og utvendig, og det har derfor ikke vært mulig å foreta en fullstendig visuell vurdering av konstruksjonen. Det er kun dette området som er inspisert.

• Innvendige innforede vegger i rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon, da det kan være økt fare for fuktskader og skjulte skader bak veggene. Dette skyldes at konstruksjonen gjør det vanskelig å oppdage eventuelle lekkasjer eller fuktproblemer i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser av grunnmuren for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svakheter, da dagens inspeksjon kun omfatter et begrenset område.
Konsekvensen av manglende tilgang og begrenset inspeksjon er økt usikkerhet om tilstanden til grunnmuren, noe som kan medføre risiko for uoppdagede skader eller fremtidige problemer.

• Det anbefales jevnlig kontroll og overvåking av tilstanden på innforede vegger i rom under terreng, da dette er en risikokonstruksjon med økt fare for skjulte fukt- og vannskader.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være at skader utvikler seg uten at de oppdages, noe som kan føre til omfattende utbedringsbehov og redusert inneklima.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.



Terrenget på baksiden av boligen er flatt/lett skrånende

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger) fra 2018, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2018, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendige vann-, avløps- og overvannsledninger er nedgravde og ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Ledningenes tilstand, utførelse og eventuelle skader under terreng kan derfor ikke vurderes nærmere ved befaring. Vurderingen er begrenset til opplysninger om alder samt eventuelle synlige forhold og installasjoner over terreng.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- 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.

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Sportsbod

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Enkel standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Redskapsbod i hagen som er oppført med gulv i trekonstruksjon. Yttervegger og tak er i trekonstruksjon.Taket er bygd som pulttak og er i trekonstruksjon. Vegger er kledd med liggende trekledning. Det er dør i trekonstruksjon som er malt. Jeg har ikke gjort en spesifikk vurdering av redskapsboden, men dør og overflater utvendig viser teg til slitasje, det vil være behov for normalt vedlikehold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

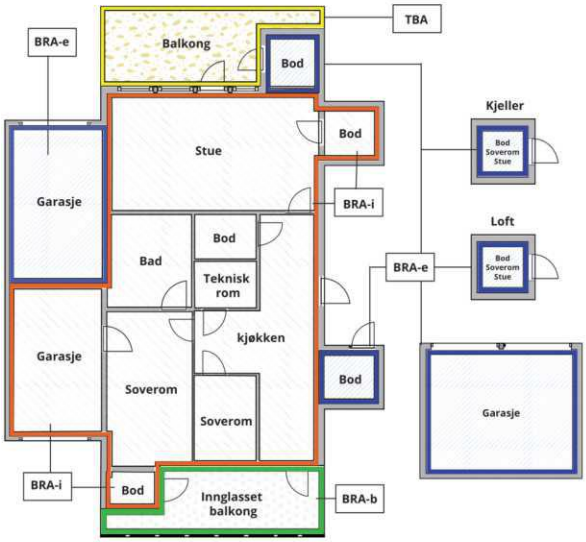
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	66			66	38
SUM	**66**				**38**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Stue/kjøkken, entre/gang, bad/vaskerom, soverom, teknisk bod, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Leiligheten ble etablert i 2018, tiltaket er byggegodkjent og det foreligger ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Grunnplan		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Kommentar

Enkel redskapsbod i hagen

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Boden er bygge godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Helge Revheim	Takstingeniør
	Camilla Hørberg Lind	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	21	402		1	374 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Roald Amundsens vei 21C

Hjemmelshaver

Lynghamar Amanda Trælnes, Lind Camilla Hørberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et område med bolig og næring i Hillesvåg i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan 2731 Hillevåg er under arbeid. Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, beplantning, treterrasser, støpt platting og trapp, Eiendommen ligger i et skrånende terreng, tomten ved leiligheten er opparbeidet med treterrasser.

Tinglyste/andre forhold

Leiligheten er tilknyttet sameie. Det anbefales og sette seg inn i sameiets vedtekter og bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	01.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	
2	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 fem 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.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260200
Addresse	Roald Amundsens vei 21C		
Postnr.	4016	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Camilla Hørberg Lind		
Selgers navn	Amanda Trælnes Lynghamar		

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?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtid

Polise/avtalenr.:

18595911

Våtrom

Initialer selger:
C H
A T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fuget en sprekk høsten 2026 mellom noen av flisene i dusjen.

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:

Det er ikke gjort i vår eiertid, men badet ble pusset opp i 2018. I følge forrige eier er badet bygget av fagfolk/firma (I følge egenerklæring fra forrige eier ble arbeidet uført av Eintveit Bygg AS, Tau Rør AS og TSK Bygg AS)

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Gjennomført før vår eiertid.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

I følge egenerklæring fra forrige eier var badet helt nytt i 2018 og da ble det også lagt nytt membran.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

I følge egenerklæring fra forrige eier var badet helt nytt i 2018 og da ble det også skiftet sluk.

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:

Badet var fullstendig nytt i 2018 og det ble lagt varmekabler da.

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
C H
A T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Forklar:

Eintveit Bygg AS, Tau Rør AS og TSK Bygg AS (i følge egenerklæring fra forrige eier)

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Tak ble byttet høsten 2021

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sagen Bygg AS

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Utført av Eia Hageservice AS før vår eiertid. I følge egenerklæring fra forrige eier ble dette utført i 2018.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eia Hageservice AS

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Arbeid ble gjort før vår eiertid. I følge egenerklæring fra forrige eier har Kraft Elektro og E-Tech stått for det elektriske systemet i leiligheten.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kraft Elektro og E-Tech.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet ventilasjonsanlegg til "Pinion eWind" i 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Norsk Klimasenter

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygget gjerde langs gårdsrom og terrasse i 2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ 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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ 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 09.09.2026

Signert av *Camilla Hørberg Lind*

Signert av *Amanda Trælnes Lynghamar*

Initialer selger:
C H
A T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

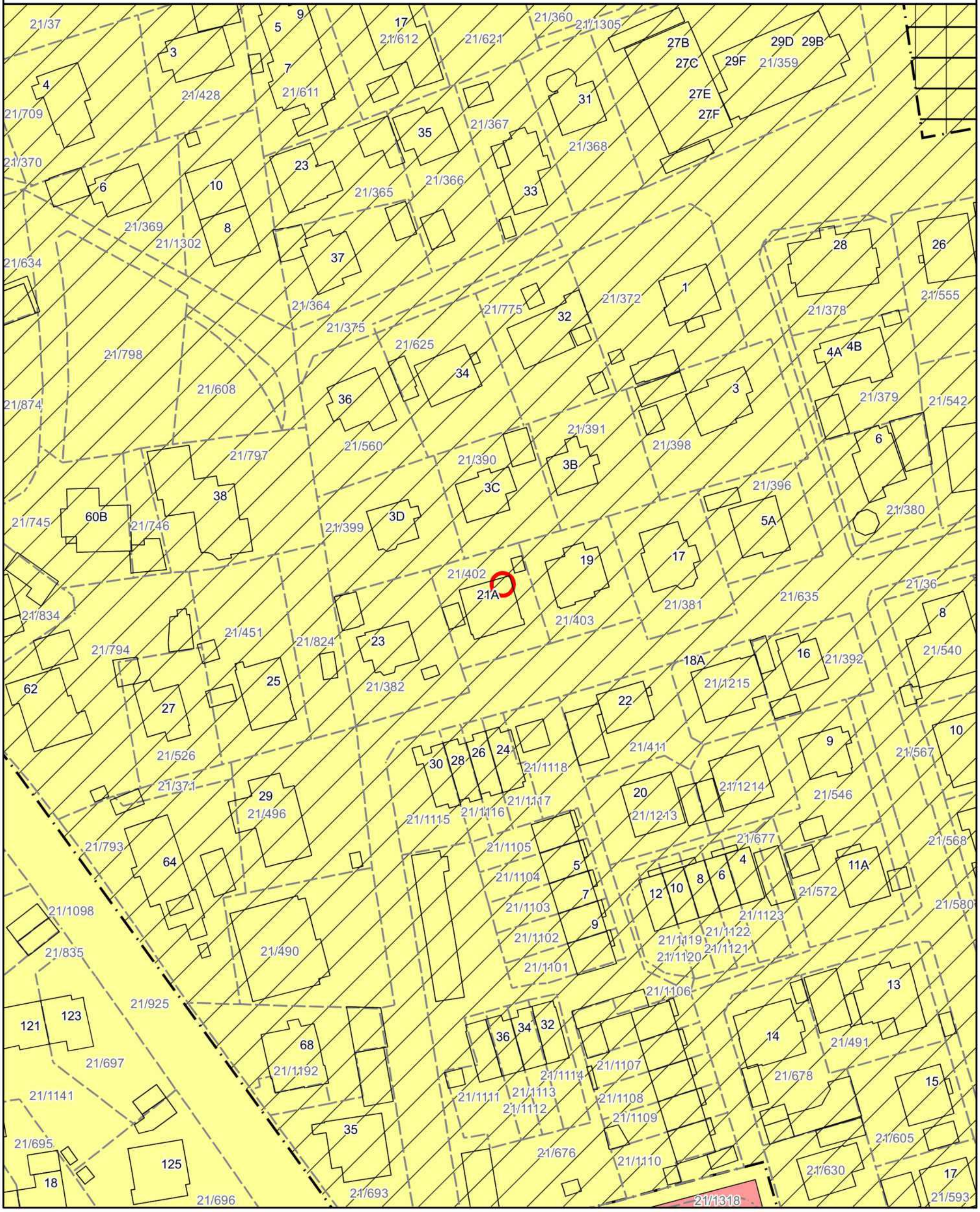
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 21/402/0/1
Dato: 2026-08-24
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



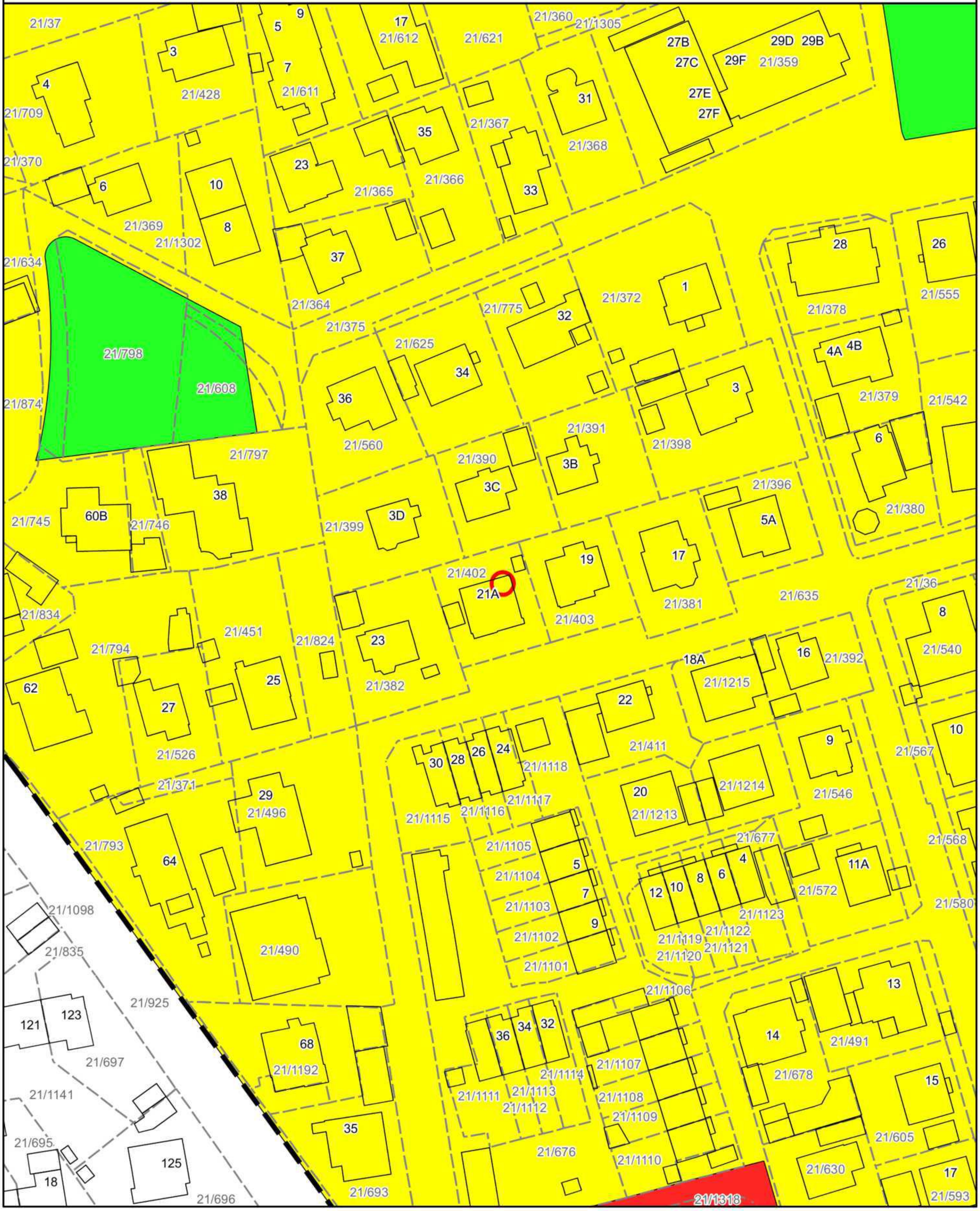
Kommunedelplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 21/402/0/1
Dato: 2026-08-24
Målestokk: 1:1,000

Planident: 116K
Ikrafttredelsesdato: 19.9.2005

Stavanger kommune

N



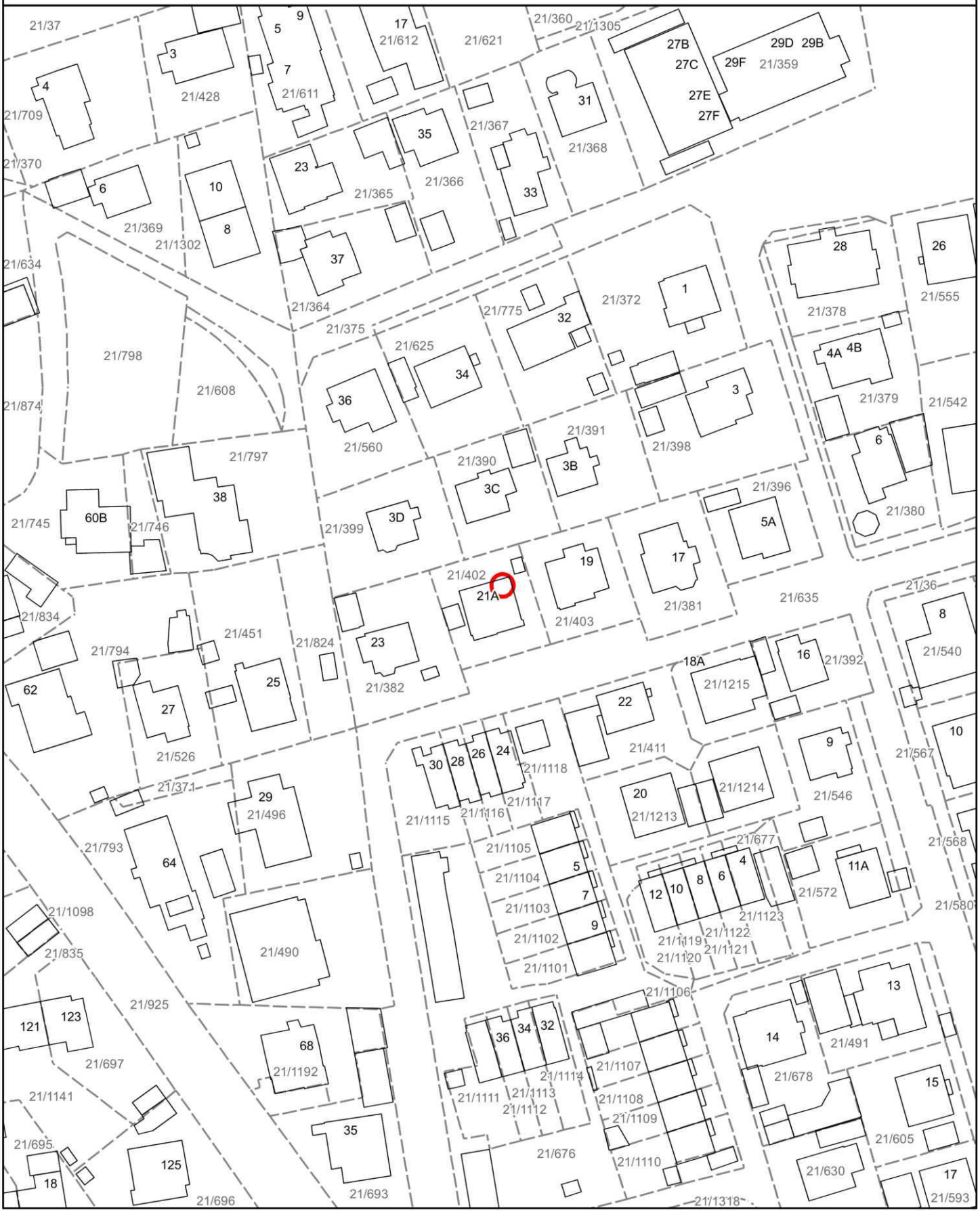
Kommuneplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 21/402/0/1
Dato: 2026-08-24
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2027-2042
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



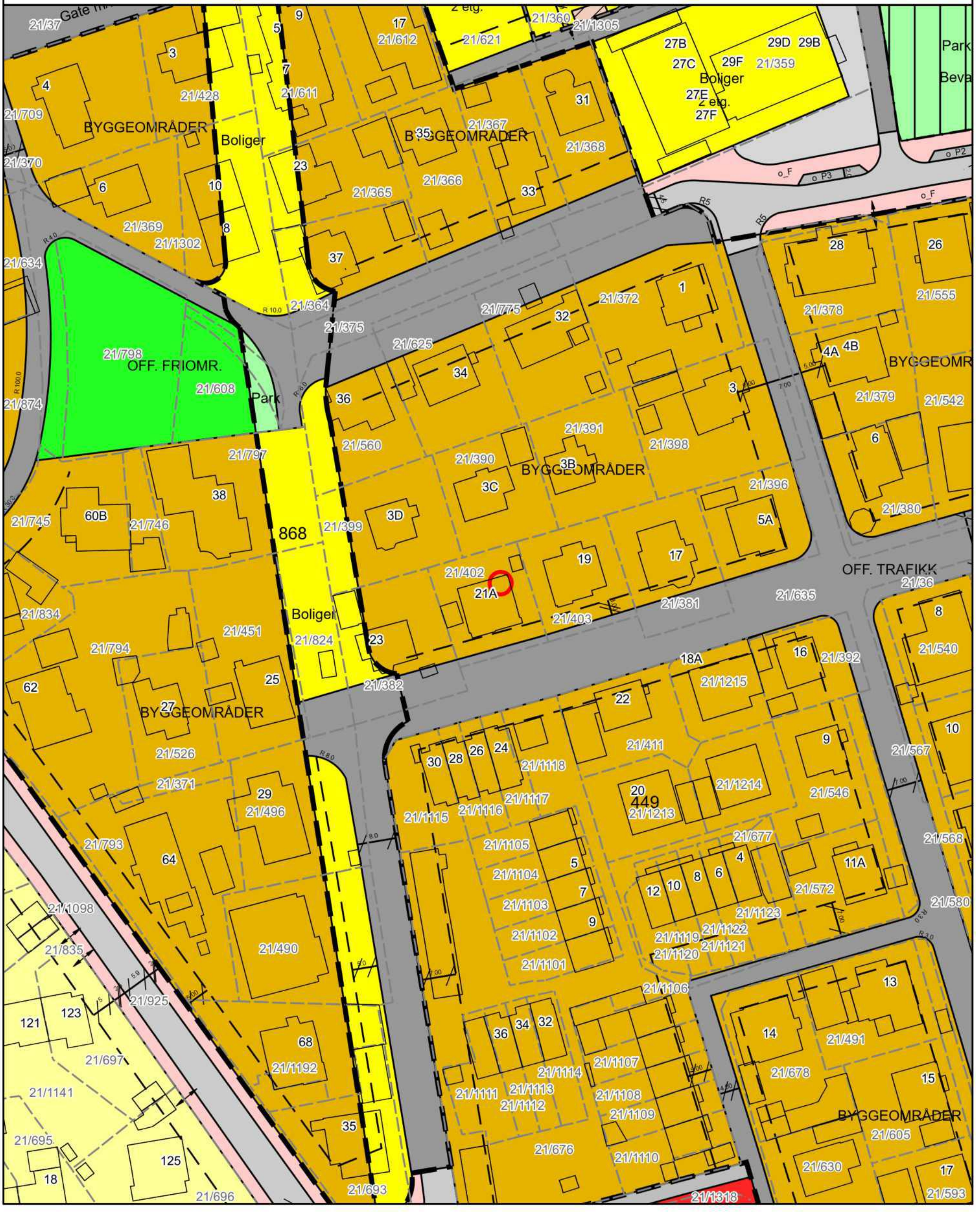
Reguleringsplan på grunnen

Stavanger kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 21/402/0/1
Dato: 2026-08-24
Målestokk: 1:1,000

Planident: 449
Ikrafttredelsesdato: 26.5.1950



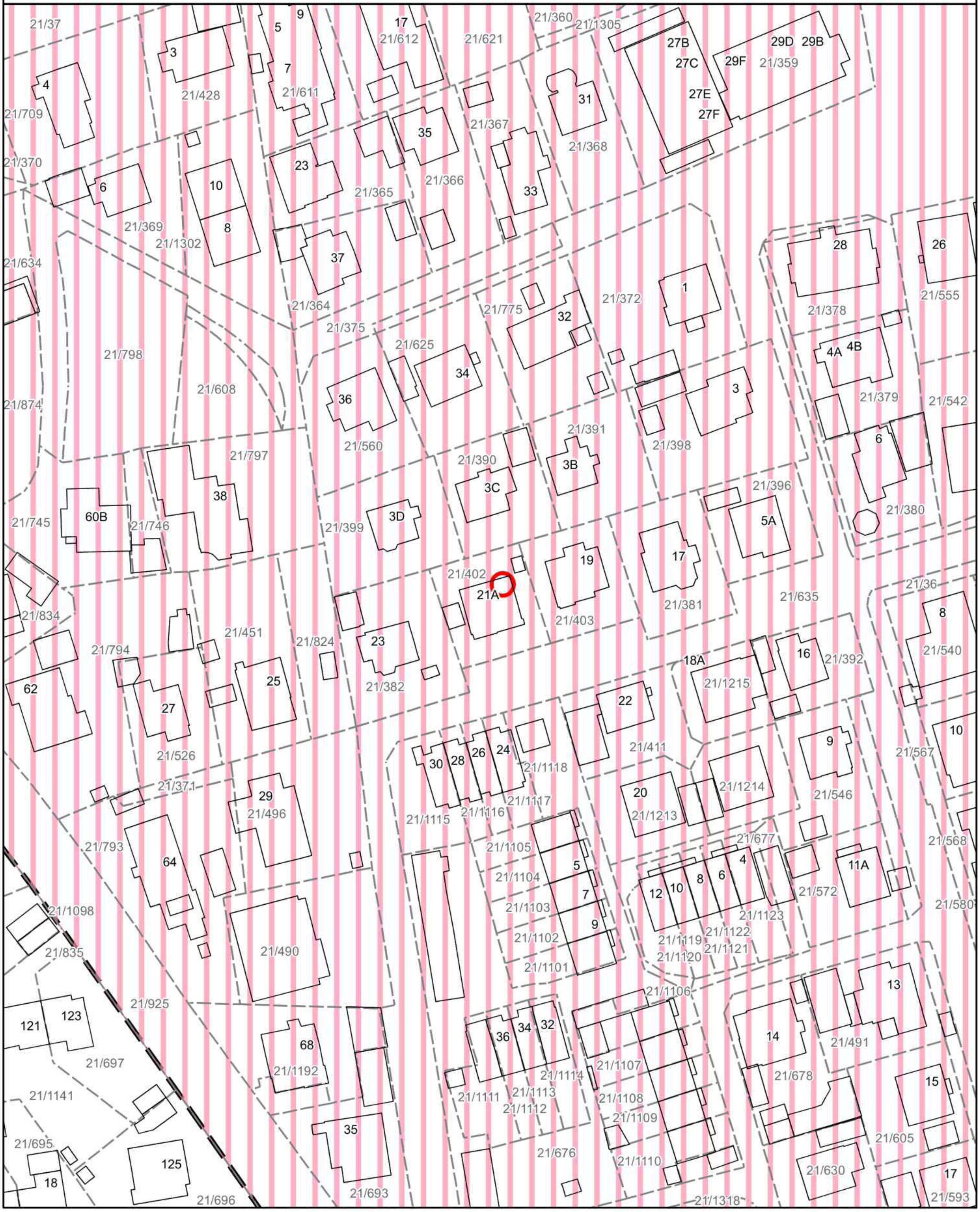
Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 21/402/0/1
Dato: 2026-08-24
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2731
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	21	**Bruksnr**	402	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	1
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner	Reguleringsplaner
Kommuneplaner under arbeid	Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner	Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner i vannsøylen	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Bebyggelsesplaner over bakken	Reguleringsplaner over bakken
Bebyggelsesplaner	Midlertidige forbud
Reguleringsplaner bunn	Kommunedelplaner under arbeid

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	116K
Navn	Kommunedelplan for Paradis - Hillevåg
Plantype	21 - Kommunedelplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/19/2005 00:00:00
Bestemmelser	116K.pdf,REVIDERTE RETNINGSLINJER FOR REKKEFØLGETILTAK I HILLEVÅG.pdf
Delarealer	
Areal	373.63 kvm
Omrnavn	H18
Oplareal	110 - Boligområder

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00

Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf

Delarealer

Areal	373.63 kvm
Hensynsonenavn	H570_3
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø

Areal	373.63 kvm
Omrnavn	B220
Kparealformal	Boligbebyggelse

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2027-2042
Navn	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	

Areal

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	449
Navn	Reg.plan for Hillevåg
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/26/1950 00:00:00
Bestemmelser	449 bestemmelser.pdf,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf

Delarealer

Areal	345.97 kvm
Feltnavn	
Regform	100 - Byggeområde

Areal	27.66 kvm
Feltnavn	
Regform	300 - Offentlig trafikkområde

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2731
Navn	Områderegulering for Hillevåg

Plantype	34 - Områderegulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf

Areal

REGULERINGSVEDTEKTER

FOR HILLEVÅG, HETLAND KOMMUNE, PLAN NR. 449

Approbert 26.05.1950.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 08.06.2021	Tilføyd § 16 - § 20	pbl § 12-14

§ 1

Grensa for det regulerte strøket er vist på planen. Innanfor denne grensa skal alt som vert bygd plaserast slik i forhold til veg og åpne plassar som planen viser.

§ 2

I området som vert avgrensa av Møllevegen i nord, Hillevågsvegen i aust, Industrivegen i sør og Rogalandsvegen i vest, skal det byggjast i mur eller betong. Det same skal gjelda for husrekkja på begge sider av Hillevågsvegen frå bygrensa til parkbeltet ved svingen sør for Maskinhuset.

§ 3

I dette strøket skal det på begge sider langs Hillevågsvegen kunne byggjast hus på inntil 3 etasjer, likeså i sentrum der det er merka av på planen. Hus på 3 etasjer og derover skal ha eldfaste etasjeskiljarar. Det skal ikkje vera innreiding på loft. Bygningsrådet skal ha høve til å godkjenna tett rekkjebygnad langs heile Hillevågsvegen i murtvangstroket.

§ 4

I strøket mellom bygrensa, veg nr. 1, veg nr. 4 og veg nr. 5 skal det byggjast blokker i 3 høgder som planen viser.

§ 5

Det skal elles vera åpen bygnad i bustadstrøket, anten villaer eller rekkje- og kjedehus. Bygningsrådet skal ha høve til å godkjenna at det blir sett opp rekkje- eller kjedehus på kvartal som er utforma for villabygging eller omvendt når tilhøva gjer dette ynskjeleg.

Butikker, lager, mindre verkstader m.m. kan innreiast der det etter bygningsrådet sitt skjønn ikkje fører med seg ulempe for dei ombuande.
Tillegg til § 5 approbert av departementet 15. April 1964.

§ 6

Høgd av hus frå planert terreng til overkant av gesims skal ikkje vera over 10,5 m for murhus i 3 etasjer, 7,5 m for murhus i 2 etasjer og 7 m for trehus.

§ 7

Det som tidlegare er fastsett i § 3 og § 6 om høgd av hus, skal ikkje gjelda for offentlege bygg og industibygg når dette etter bygninigsrådet sitt syn ikkje skjemmer strøket og bygget får ei utforming som står i stil med bygningane i nabolaget.

§ 8

Industri kan berre byggjast i industristrøk.

§ 9

Inga tomt må byggjast ut med meir enn 1/3 av arealet innafor regulert vegline i åpne bustadstrøk. Skal ein byggje på tomt som ikkje ligg til regulert veg, avgjer bygningsrådet kva som skal reknast for regulert vegline.

Ein skal elles fylgja reglar byggelova fastsett med omsyn til byggeavstand frå nabogrensa med 4 m, som minste avstand. Det skal ikkje vera høve til å setja hus direkte til nabogrensa med brannvegg utanom der det skal vera tett rekkebygnad.

§ 10

Uthus uten eldstad som ikkje har større grunnflate enn 25 m2 og større høgd til møne enn 5 m kan setjast inntil 2,5 m frå nabogrunn. Pulttak er ikkje tillate. Det skal vera lov å leggja uthus like inntil nabogrunn når naboane er samde om å byggja saman. Dette må tinglesast på begge eigedomane. Enkle garasjer skal kunne setjast like til nabogrensa dersom naboen ikkje har noko imot det. Dersom særlege tilhøve krev det, kan bygningsrådet gjera unnatak frå vedtekta i denne paragraf.

§ 11

Dei byggelinene som er påført må ikkje overskridas mot vegar eller åpne plassar, men dei skal ikkje sjåast på som byggeflukt. Innanfor byggelina kan bygg, forutan å ligga i byggelina, trekkjast attende, leggjast vinkelrett eller skrått i høve til denne, men berre etter ein særskild utarbeidd og vedteken tomte- og bygnadsplan.

Den tomtedelinga som er vist på planen skal bygningsrådet ha høve til å endra, men det skal ikkje byggjast på noko tomt før bygningsrådet har godkjent tomteplan for heile kvartalet.

§ 12

Takforma skal som regel vera sadel- eller valmtak. Bygningsrådet skal sjå til med at takform og takhelling blir nokolunde einsarta i same kvartal eller gateflukt, likeeins at hustypen blir nokolunde like.

§ 13

Innhegning mot gate skal utførast mest mogleg einsarta i same gateflukt.

§ 14

Etter at desse vedtektene er sett i karft skal det ikkje vera høve til ved private servituttar å setja i verk tilhøve som er i strid med desse vedtektene.

§ 15

Bygningsrådet kan gjera mindre vesentlege endringar i reguleringsplanen på ein slik måte og i den utstrekning som er fastsett i § 28, punkt 2 i bygningslova.

Kjem ei slik endring til å gå ut over staten sine eigedomar, må dette på førehand stadfestas av departementet.

§ 16 Bestemmelsesområde #1
Veien skal opparbeides med tosidig rennestein.

§ 17 Vegetasjon
Trær angitt på reguleringsplanen som "eksisterende trær som skal bevares" tillates ikke fjernet uten etter godkjennelse av Park avdelingen hos Stavanger kommune. Dersom det skal utføres arbeid i nærheten av et tre markert til bevaring skal det utarbeides en tiltaksplan i tråd med normen for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

§ 18 Støy
For sanerings-, bygge- og anleggsarbeid gjelder retningslinjene for støy i kapittel 4, i T-1442.

§ 19 Samferdselsformål
Myrvangveien skal ha enveisregulering fra Veumveien til Køhlers vei, med tillatt kjøreretning nordover.

Gateparkering tillates ikke i Myrvangveien.

§ 20 H140 Hensynssoner for frisikt
I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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

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

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

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

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

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

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

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

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

Oversiktskart

Adresse: **Roald Amundsens vei 21C, 4016 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/21/402/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 374 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.08.2026



Matrikkelkart

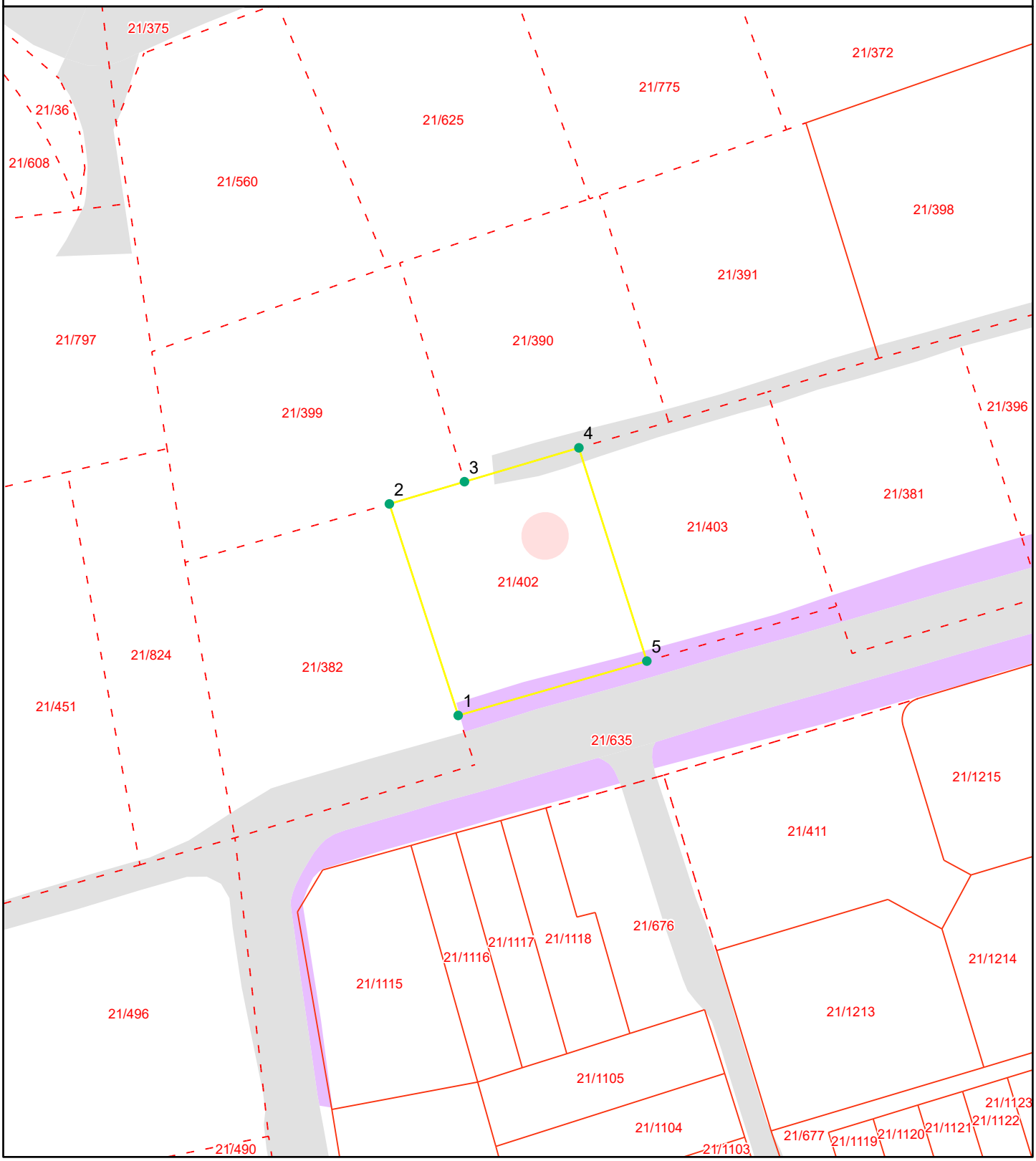
Adresse: **Roald Amundsens vei 21C, 4016 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/21/402/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 374 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.08.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6538534.76	312456.28	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	20.56	0
2	6538554.25	312449.93	Annen terrengdetalj	Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	10	7.25	0
3	6538556.3	312456.86	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	11.04	0
4	6538559.42	312467.42	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	20.69	0
5	6538539.77	312473.69	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	18.17	0

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 21/402/0/1
Dato: 2026-08-24
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 24.08.2026 10:50

Eiendom 1103-21/402/0/1

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	19.06.2018	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	21	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	402	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	1	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Roald Amundsens vei 21C	4016 Stavanger	Åsen	Kvaleberg	Hillevåg

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
23.05.2018	Seksjonering	1103-21/402	Etablert/Endret	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, horisontaldelt

Bygningsnr	4305221			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	268/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1939	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	3	Areal, totalt (bruk/brutto)	268/0	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	76	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	124	5	2	2	Kjøkken
U0101		Underetasje	68	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	78/0	0/0	78/0
H02	Hovedetasje	1	76/0	0/0	76/0
H03	Hovedetasje	0	46/0	0/0	46/0
U01	Underetasje	1	68/0	0/0	68/0

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	26.08.2026	Produsert av:	Roy Sjonfjell

Eiendomsinfo

Gnr:	21	Bnr:	402	Fnr:	0	Snr:	1
Adresse:	Roald Amundsens vei 21C 4016 Stavanger						

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.

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Simon Asker Ulvestad
Roald Amundsens Vei 21 C
4016 STAVANGER

Dato: 17.11.2020
Saksnummer: 20/40459-2
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 21/402 – Bruksendring til ny leilighet i underetasjen

Byggestedsadresse	Roald Amundsens vei 21 C
Tiltakshaver	Simon Asker Ulvestad

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 16.11.2020.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 02.11.2017 og endringstillatelse datert 24.01.2018, sak 17/18094.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 03.07.2018.

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

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

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

Med hilsen

Børge Kallesten	Per Aspøy
seksjonssjef byggesak	saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

STAVANGER KOMMUNE

Byggesak og byantikvar
Byggesak

Austigard Arkitektur AS
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Dato: 03.06.2019
Saksnummer: 19/06975-4
Deres ref.:

Tillatelse til tiltak - Gnr/bnr 21/402 - sports boder, dispensasjon

Byggestedsadresse	Roald Amundsens vei 21 A
Ansvarlig søker	Austigard Arkitektur AS
Tiltakshaver	Nipun Sharma
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad mottatt 06.03.2019.
Tiltaket omfatter tillatelse til å beholde ferdig bygde sportsboder, etter opprinnelig vedtak er opphevet av av fylkesmannen.
Tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 10.
Det er kommet merknader på tiltaket. Den ansvarlige søker har gitt svar på merknadene.
Kommunen slutter seg til svarene gitt av den ansvarlige søker.
Tiltaket er utført.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Følgende tiltak er godkjent:

- Boder med BRA 12,0 m^2+ 5,5 m^2 = 17,5 m^2

Kommunen gir dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes §10, jf. pbl § 19-2.

Betingelsen for byggetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. Den som er ansvarlig for plassering og beliggenhetskontroll, skal sende inn koordinater for endelig plassering. Innmålt kotehøyde for toppen av grunnmur skal også sendes inn.
3. Det må foretas oppmålingsforretning for å avklare tomtegrensene. Tomtegrensene er pr. dato ikke koordinatfestet.
4. Oppmålingsforretning kan bestilles hos kommunens avdeling for kart og digitale tjenester.
5. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder.
6. Ansvarlig søker skal sørge for søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Byggverket, eller deler av det, kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.

7. Arbeidet er gjennomført.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Begrunnelse for vedtaket

I den foreliggende saken er det søkt om dispensasjon fra: bestemmelsenes §10 i plan 449, der det står følgende:

> «Uthus uten eldstad som ikkje har større grunnflate enn 25 m2 og større høgd til møne enn 5 m kan setjast inntil 2,5 m frå nabogrunn. Pulttak er ikkje tillate. Det skal vera lov å leggja uthus like inntil nabogrunn når naboane er samde om å byggja saman. Dette må tinglesast på begge eigedomane. Enkle garasjer skal kunne setjast like til nabogrensa dersom naboen ikkje har noko imot det. Dersom særlege tilhøve krev det, kan bygningsrådet gjera unnatak frå vedtekta i denne paragraf».

Etter pbl. § 19-1 kan det gis dispensasjon etter grunngitt søknad. I dispensasjonssøknaden er det argumentert med følgende:

> Bodene er tidligere godkjent av kommunen og bygd i forbindelse med en annen sak. Tillatelsen til bodene ble deretter opphevet som følge av en klagebehandling hos Fylkesmannen, siden det manglet søknad om dispensasjon (formalia-feil). Tiltaket er nå varslet og søkt på nytt. Vi har ikke mottatt noen merknader.

Plan- og bygningsloven. § 19-2 andre ledd lyder:

> *«Dispensasjonen kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»*

Bestemmelsen oppstiller to kumulative vilkår. Dette innebærer at begge vilkårene må være oppfylt for at en dispensasjon kan gis.

Ved vurderingen av hvorvidt det foreligger en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen, må man ta utgangspunkt i hensynene bak bestemmelsen det skal dispenseres fra.

Hensynet bak bestemmelsen er å sørge for at bebyggelsen som kommer nærmere tomtegrensene kan oppføres så lenge det foreligger tinglyst enighet mellom naboene.
Vurdering av hvorvidt hensynene blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon:
Naboen på vestforliggende bod har ikke blitt enig med tiltakshaver/ansvarlige søker og det er valgt av denne siste å søke om dispensasjon for å kunne beholde boden. Det søkes også dispensasjon for å beholde boden bygd på nordøstsiden, som vender mot to naboeiendommer. Det er ikke hentet inn tinglyst enighet fra disse to naboer. Det er ikke registrert protest fra ingen av de to siste nevnte naboeiendommene.
Det foreligger en seint innlevert merknad fra vestliggende nabo, som vi velger å behandle her. I hoved trekk handler merknaden om følgende:

> «Boden ble satt opp på vår nabogrense uten vår tillatelse, og medfører bla. at vi ikke kan vedlikeholde vårt eksisterende gjerde. Vi skulle ønske at vi, som nærmeste nabo, ble tatt med i planleggingen. Blir boden vedtatt stående, tar vi det som en selvfølge at vi kan dimensjonere et nytt gjerde som harmonerer i høyde med bod bygget i Roald Amundsensvei 21. Det vil bety en heving av eksisterende gjerde. Nivåforskjellen har nå blitt 85 cm. Boden står ca. 195 cm. over planet på vår tomt».

Kommunen kan ikke garantere at naboen til tiltaket kan bygge det som det tolkes som en selvfølge, men med en skriftlig enighet mellom partene, slik bestemmelsene indikerer, kan kommunen stiller seg positiv til et slik tiltak, etter en nærmere vurdering.

En dispensasjon her vil ikke føre til en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen. Planen åpner for at en slik bebyggelse kan oppføres enten med skriftlig samtykke eller med en grundig vurdert dispensasjon.

Det neste vilkåret er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved denne vurderingen er det i hovedsak de samfunnsmessige hensyn (allmenne interesser) av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som skal tillegges vekt. Personlige fordeler kan kun unntaksvis tillegges vekt.
Ved vurdering av fordeler/ulemper ved dispensasjonen ser vi at å utstyre de tre boenheter med sine respektive uteboder, vil være en fordel for brukerne. Å kunne disponere av nødvendig areal til bevaring av sportsutstyr, barnesaker (vogner, andreutstyr), hageutstyr m.m., er et krav i dagens boligbygging. Vi vurderer en overvekt av fordeler i forhold til ulemper en dispensasjon her kan forårsake.

Du kan klage på vedtaket

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

Vi sender faktura til tiltakshaveren for behandling av søknaden.

Har du spørsmål?

Kontakt Innbyggerservice på tlf. 51507090 eller på innbyggerservice@stavanger.kommune.no

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

Med hilsen

Kristin Fjeld-Eiken
avdelingssjef byggesak og byantikvar

Reynaldo Humberto Mendoza
sivilarkitekt/saksbehandler

Vedlegg:

Kopi til:
Henriette Susanne Marie Munthe Johannesen Roald Amundsens Vei 23 4016 STAVANGER
Nipun Sharma

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

STAVANGER KOMMUNE

Byggesak og byantikvar
Byggesak

TSK Bygg AS
Auglendsmyrå 6
4016 STAVANGER

Dato: 03.07.2018
Saksnummer: 17/18094-35
Deres ref.:

Midlertidig brukstillatelse - Gnr/bnr 21/402 - Bruksendring til ny leilighet i underetasjen - utvendige boder

Byggestedsadresse	Roald Amundsens vei 21
Ansvarlig søker	TSK Bygg AS
Tiltaksklasse	1

Vi viser til søknad om ferdigattest, mottatt 27.06.2018. Med bakgrunn i befaring den 28.06.2018 blir søknaden behandlet som søknad om midlertidig brukstillatelse.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtak om midlertidig brukstillatelse er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, tredje ledd, kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Den midlertidige brukstillatelsen er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 02.11.2017 og endringstillatelse datert 24.01.2018.

Det presiseres at den midlertidige brukstillatelsen gjelder ny leilighet i underetasjen, og nye boder på eiendommen.

Før innflytting må håndløpere være montert på begge sider i utvendig trapp.
I tillegg må rekkverk monteres fra vegg og til trapp.

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

Send inn søknad om ferdigattest

I søknad om ferdigattest må dere dokumentere at følgende er utført:

1. Det er krav om vannmålerkonsoll i nye boenheter.

2. TEK17 §15-5, punkt 4. «*Lekkasje skal kunne oppdages enkelt og ikke føre til skade på installasjoner og bygningsdeler*»

Preakseptert løsning: «*I andre rom enn våtrom må lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.*»
Automatisk avstenging for oppvaskmaskin må installeres.

3. De to soverommene har ikke åpningsbare vinduer. Det er krav om åpningsbare vinduer i rom for varig opphold, ref. TEK17 §13-4 punkt 2. Må utbedres.

4. Kontrollerklæring fra foretaket Eintveit Bygg AS må innsendes.

5. Utestående punkter i forbindelse med tilsynsrapport mot foretaket TSK Bygg AS, datert 21.06.2018 må være avsluttet.

Frist for innsendelse av søknad om ferdigattest: 01.09.2018.

Ansvar

Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt jf. pbl § 23-3 andre ledd.

Du kan klage på vedtaket

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

Har du spørsmål?

Kontakt Innbyggerservice på tlf. 51507090 eller på innbyggerservice@stavanger.kommune.no

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

Med hilsen

Kristin Fjeld-Eiken
avdelingssjef byggesak og byantikvar

Per Aspøy
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

STAVANGER KOMMUNE

Byggesak og byantikvar
Byggesak

Austigard Arkitektur AS
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Dato: 24.01.2018
Saksnummer: 17/18094-16
Deres ref.:

Endring av tillatelse - gnr/bnr 21/402 – takopplett, utvidet bislag, fasadeendring m.m.

Byggestedsadresse	Roald Amundsens vei 21
Ansvarlig søker	
Tiltakshaver	Mikolaj Kurowski
Tiltaksklasse	1

Vi viser til søknad om endring av rammetillatelse mottatt her 05.12.2017.

Vi ga rammetillatelse for tiltaket, datert 01.11.2017 og endringssøknaden omfatter nytt takopplett og utvidet bislag (inngangsparti) mot nord. Endret plassering av frittliggende boder; terrengendring; fasadeendring (sokkel) og balkong tilknyttet til loftstue.

Det er kommet merknader på søknad om endring.

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra vedtaksdato for tillatelse og ved to-trinnsbehandling, fra vedtaksdato for rammetillatelse. Fristen avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes. Virkningene av at fristen oversittes, er at tillatelsen faller bort og dere må søke på nytt.

Kommunens vedtak

Søknaden er delvis godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Balkong avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-2.

Betingelsen for byggetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. **Reviderte fasadetegninger, som viser balkongen fjernet, skal innsendes sammen med søknad om igangsettingstillatelse.**
3. Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før vi har gitt igangsettingstillatelse. Rammetillatelsens vilkår gjelder også for endringstiltaket.

Det er Byggesaksavdelingen som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Begrunnelse for vedtaket

Balkong

Utstikkende del på fasaden (luftebalkong) så høyt oppe er estetisk sett ikke i harmoni med resten av fasaden. Luftebalkongen avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-2. I tillegg har to naboer protestert på balkongen, idet de mener balkongen vil være til sjenanse i forhold til innsyn.

Takopplett

Nabo mot nord skriver at: «nytt takopplett og loftstue vil gi direkte innsyn til alle etasjer samt inngjerdet terrasse for Vårliveien 3C. Dette er også den siden av vår eiendom der det er sol på ettermiddag og det er naturlig å oppholde seg utenomhus».
Vi ser at fasaden mot nord stort sett ikke har vinduer mot Vårliveien, men vi finner det er helt kurant at det kan sette vinduer inn på denne fasade, idet avstanden til grensen er 4 meter. Vi mener vinduer på denne fasade er «hva man må kunne forvente i et tettbebygd strøk» og merknaden imøtekommes ikke.

Nabo i Vårliveien 3D skriver at nytt takopplett og loftstue vil medføre betydelig økt innsyn mot deres gårdsrom. Igjen vil vi vise til at det er helt normalt at det kan settes vinduer i denne fasaden. I forhold til selve takopplettet er det flere boliger innenfor samme område som har tilsvarende takopplett. Vi finner av ovenstående grunner å kunne godkjenne omsøkte takopplett.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.kbu@stavanger.kommune.no eller per post til Byggesak, Stavanger kommune, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side. Vi sender faktura til tiltakshaver for behandling av søknaden.

Har du spørsmål?

Kontakt Innbyggerservice på tlf. 51 50 70 90 eller på postmottak.kbu@stavanger.kommune.no.

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

Med hilsen

Kristin Fjeld-Eiken
byggesakssjef

Dorte Eschen Danielsen
saksbehandler

Vedlegg:

Kopi til:
Anders Fjelland Bentsen Rosenli 15 4015 STAVANGER
Mikolaj Kurowski Harriet Backers vei 40 4023 STAVANGER
Geir Hansen Roald Amundsens Vei 19 4016 STAVANGER
Henriette Susanne Marie Munthe Johannesen Roald Amundsens Vei 23 4016 STAVANGER
Jon Trygve Kjerstad Roald Amundsens Vei 23 4016 STAVANGER
Trine Elisabeth Jess Roald Amundsens Vei 28 4016 STAVANGER
Hanne Sigbjørnsen Vårliveien 3 B 4016 STAVANGER
Ingunn Westre Roald Amundsens Vei 30 4016 STAVANGER
Marit Dahle Lykkestien 1 A 7053 RANHEIM
Trine Løberg Klavenes Vårliveien 3 D 4016 STAVANGER
Øystein Westre Roald Amundsens Vei 30 4016 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Austigard Arkitektur AS
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Dato: Fylles inn ved ekspedering
Saksnummer: 17/18094-6
Deres ref.:

Rammetillatelse - Gnr/bnr 21/402 - Roald Amundsens vei 21 - bruksendring, ny boenhet

Byggestedsadresse	Roald Amundsens vei 21
Ansvarlig søker	Austigard Arkitektur AS
Tiltakshaver	Mikolaj Kurowski
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad mottatt 31.07.2017 og reviderte søknad mottatt 6.10.2017. Det foreligger en godkjenning på ny avkjørsel fra Transportplan 25.10.2017
Tiltaket omfatter bruksendring på kjellerplan til ny boenhet, og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av loftsetasjen, fasadeendringer, og utvendig bod.
Det er kommet merknader på tiltaket.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

I medhold av pbl § 31-2 fjerde ledd aksepterer vi følgende avvik fra forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17), jf. deres redegjørelse:
- TEK17 § 14-2/3 – Energi (isolasjonstykkelse)
- TEK17 § 13-6 – Lyd

Betingelsen for rammetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. Arbeidet kan ikke starte før dere har søkt om – og vi har gitt – igangsettingstillatelse.
3. Det må redegjøres nærmere for hvilke avvik iht. TEK17 det søkes avvik på når det gjelder lydisolasjon. Redegjørelsen må innsendes senest ved søknad om igangsettingstillatelse.
4. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Det er Byggesaksavdelingen som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Begrunnelse for vedtaket
Merknader
Det er mottatt merknader fra naboer i Vårliveien 3B, 3C og 3D samt naboer i Roald

Amundsens vei 28 og 30. Det har også kommet inn merknader etter fristen fra Roald Amundsens vei 19 og 23.

Protestene går i korte trekk ut på følgende;

- Ombygning til fire boenheter vil ha negative konsekvenser for bomiljø, trafikk og parkeringssituasjon.
- Ikke tilfredsstillende parkeringsplasser for omsøkt boenheter.
- Fasadeendringene strider mot vedtatt «Estetiske retningslinjer for Trehusbyen».
- Ny balkong vil føre til økt innsyn

Reviderte tegninger og søknad viser en reduksjon i antall boenheter til tre, balkong mot vest er fjernet og avkjørselen er flyttet til Roald Amundsens vei.

Eiendommen består i dag av en tomannsbolig, endringene innebærer at kjellerplanet som i dag er grovkjeller endres til en separat boenhet. Ny avkjørsel og parkering øst på eiendommen tilfredsstiller parkeringskravet på eiendommen for nye boenheter. Ved oppføring av tomannsboligen i 1939 er det ikke stilt krav om parkeringsplasser på eiendommen. Det kan derfor kun stilles krav til nye søknadspliktige boenheter. Søknaden innebærer en reduksjon av trafikk på privat vei nord på eiendommen, ettersom denne avkjørselen stenges. Det er videre søkt om mindre fasadeendringer som vi vurderer oppgraderer eksisterende bolig og videre vurderes i tråd med hva som kan tillates innenfor den del av Trehusbyen.

Det er tidligere formidlet at intensjonen bak planen er å begrense antall boenheter på den enkelte eiendom til maksimum to boenheter. Evt. søknad om flere boenheter ville utløse en dispensasjon. Etter en nærmere vurdering av gjeldende plan 449 med bestemmelser har vi funnet at selv om planen hadde en intensjon om antall boenheter på den enkelte eiendom er det ikke gitt en juridisk begrensning i bestemmelsene.

Vår vurdering er at ombygning til tre boenheter ikke vil ha negative konsekvenser for bomiljø, trafikk og parkeringssituasjon. Endringene innebærer ikke en ytterliggere oppdeling av boenheter, men en utnyttelse av eksisterende tilleggsarealer i boligen. Boligene vil ha tilfredsstillende uteoppholdsarealer, parkering mm. i henhold til kommuneplanens bestemmelser.

<u>Avvik TEK17</u>
Det søkes om avvik fra tekniske forskrifter i henhold til plan- og bygningslovens § 31-2 for tykkelse på isolasjon og lydisolasjon. Kjelleretasjen etterisoleres utvending og innvendig og vil gi tilfredsstillende ytelse men ikke oppfylle TEK17. For å unngå problemer med fukt vurderes det ikke hensiktsmessig å isolere ytterligere.

Mellom boenhetene vil det monteres brann- og lydskille iht. til preakseptert løsning fra SINTEF. Sjiktene vil gi gode forhold for lydisolasjon, men da hovedkonstruksjonen med oppleggspunkter, yttervegg, mm. er eksisterende, er det sannsynlig at det vil være avvik fra krav i TEK. Det vurderes mulig å tilfredsstille TEK17 når det gjelder lydisolasjon men med unntak av trinnlyd. Senest ved søknad om igangsetting må avviket redegjøres

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til

postmottak.kbu@stavanger.kommune.no eller per post til Byggesak, Stavanger kommune, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Vi sender faktura til tiltakshaveren for behandling av søknaden.

Har du spørsmål?
Kontakt saksbehandler på tlf. 51 50 70 90 eller på postmottak.kbu@stavanger.kommune.no.

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

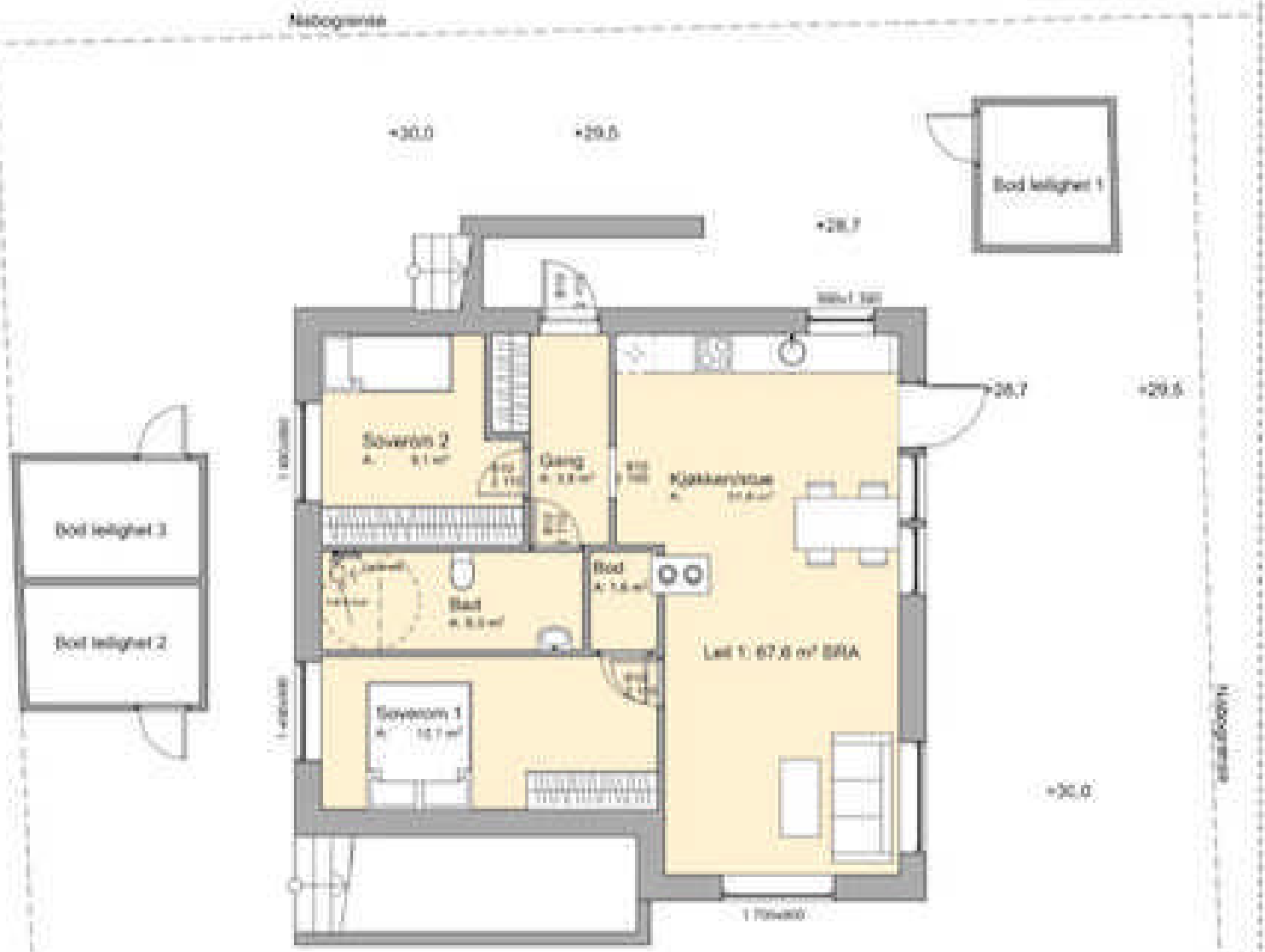
Med hilsen

Kristin Fjeld-Eiken
byggesaksjef

Nicola Louise Herbert
saksbehandler

Kopi til:
Mikolaj Kurowski Harriet Backers vei 40 4023 STAVANGER
Geir Hansen Roald Amundsens Vei 19 4016 STAVANGER
Anders Fjelland Bentsen Vårliveien 3 D 4016 STAVANGER
Hanne Sigbjørnsen Vårliveien 3 B 4016 STAVANGER
Henriette Johannesen Roald Amundsens vei 23, 4016 STAVANGER
Ingunn Westre Roald Amundsens vei 30 4016 STAVANGER
Jon Trygve Kjerstad Roald Amundsens vei 21 4016 STAVANGER
Marit Dahle Vårliveien 3 C 4016 STAVANGER
Trine E. Jess Roald Amundsensvei 28 4016 STAVANGER
Trine Løberg Klavenes Vårliveien 3 D 4016 STAVANGER
Øystein Westre Roald Amundsens vei 30 4016 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur



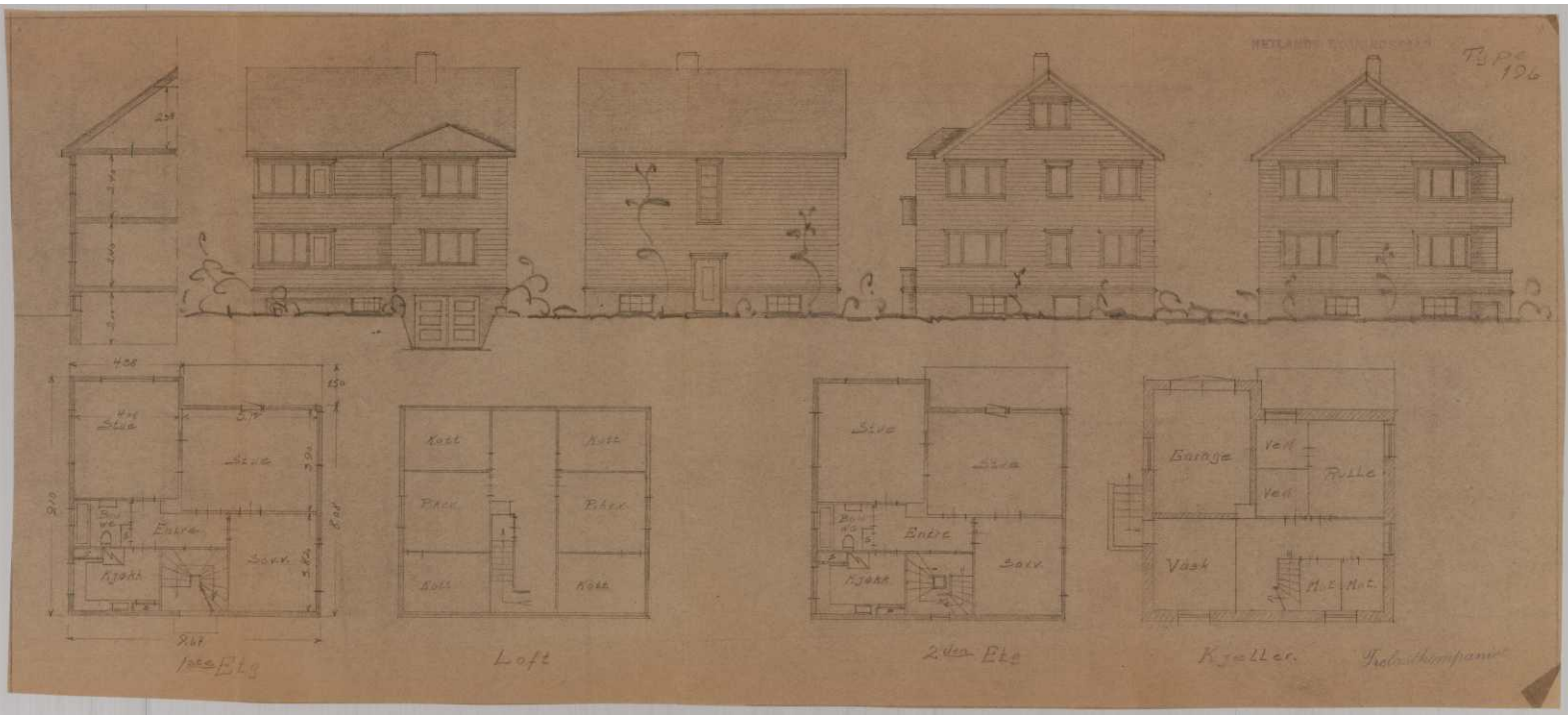
AUSTIGARD ARCHITECTS

Oppdragsnr.
151
Utarbeidet av
TQA
Fagkontr. av
BS
Kontrollert av
TQA
Målestokk
1:100 | A4

Prosjekt
Roald Amundsens vei 21
Tiltakshaver
Storhaug Utvikling AS
Tegning
P U1 Plan underetasje

Versjon	Dato	Revisjonsbeskrivelse
03	13.11.2017	**Endringssøknad**
02	06.10.2017	Revidert søknad
01	30.09.2017	Rammesøknad

TQA


Type 6
196
Stue
Stue
Entre
Kjøkk
Sovk.
Kott
Kott
Bkrr.
Bkrr.
Kott
Kott
Stue
Stue
Entre
Kjøkk
Sov.
Garage
Vask
Rulle
M.K
Mot.
1ste Etg
Loft
2den Etg
Kjeller.
Trelastkompanie

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602350488
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
915108407	STORHAUG UTVIKLING AS		Skjeringen 22B, 4016 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	21	402

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	21	402	0	1	70 / 260	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	21	402	0	2	70 / 260	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	21	402	0	3	120 / 260	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 905 255
19 JUN 2018
STATENS KARTVERK
Mia Bredine Endresen

18/10417

Tinglyst 19.06.2018 Dokumentnr. 905255

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Stavanger	Postboks 8001, 4068 Stavanger	Susanne Kåkenes

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Storhaug Utvikling AS v. Mikolaj Kurowski	915108407	post@storhaugutvikling.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Skjeringen 22 B	4016	Stavanger	41735667

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1103	Stavanger	21	402	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
915108407	Storhaug Utvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	70	B	13				25				37				49			
2	B	70	B	14				26				38				50			
3	B	120	B	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		260				Nevner =		260											

Dato	Innsenderens underskrift
20.03.18.	Mikolaj Kurowski

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
20.03.2018	Mikolaj Kurowski

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
20.03.2018	Mikolaj Kurowski	Mikolaj Kurowski
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1103	Stavanger	21	402	

Dato	Underskrift	Stempel
22.05.2018	Åsnne Kåkenes	STAVANGER KOMMUNE BY- OG SAMFUNNSPLANLEGGING, KART OG DIGITALE TJENESTER

Dato	Innsenderens underskrift
20.03.2018	

Tinglyst 19.06.2018
Dokumentnr. 905255

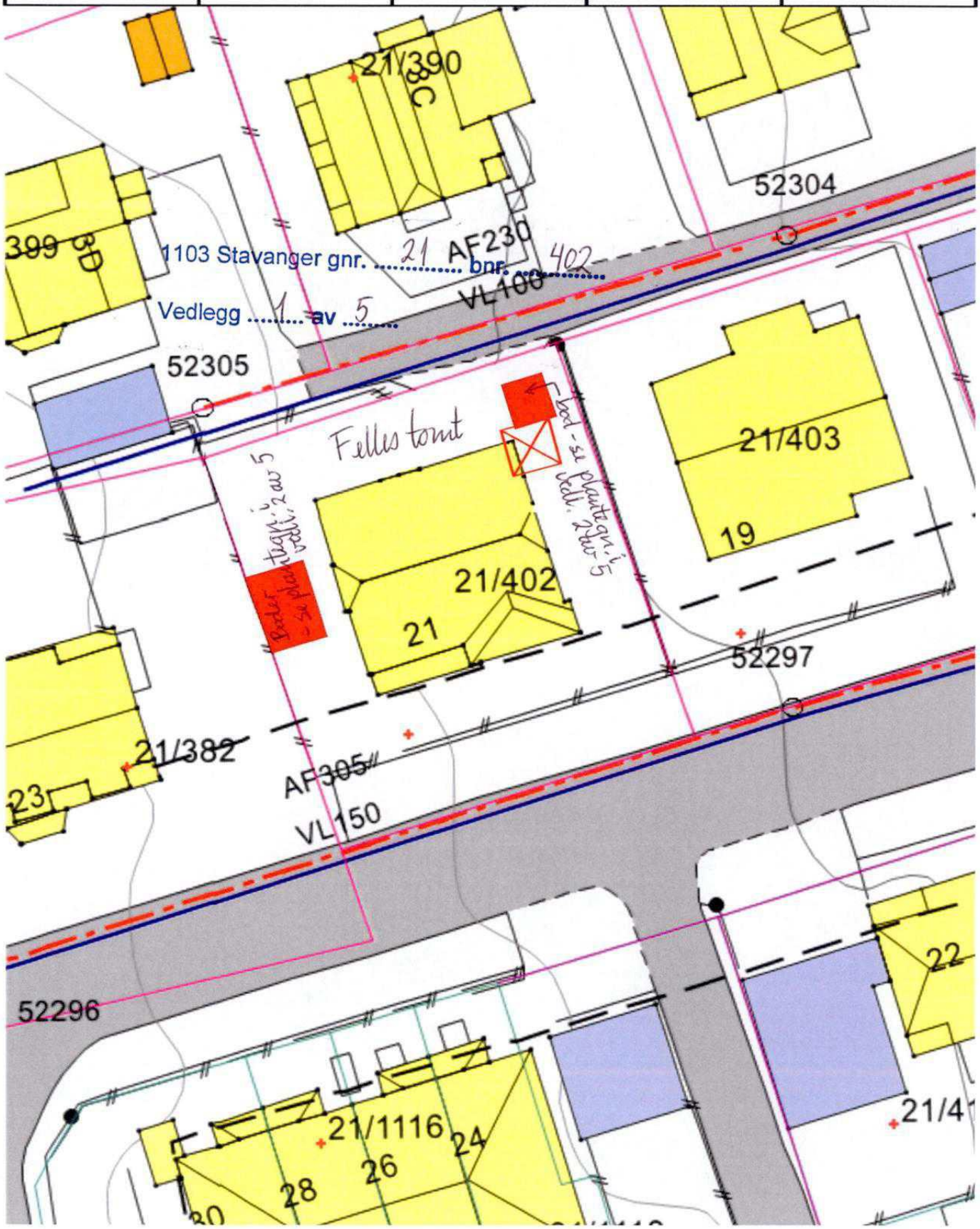
STAVANGER KOMMUNE

Situasjonskart

Eiendom:	Dato:	Målestokk:
21/402	04.06.2017	1:500

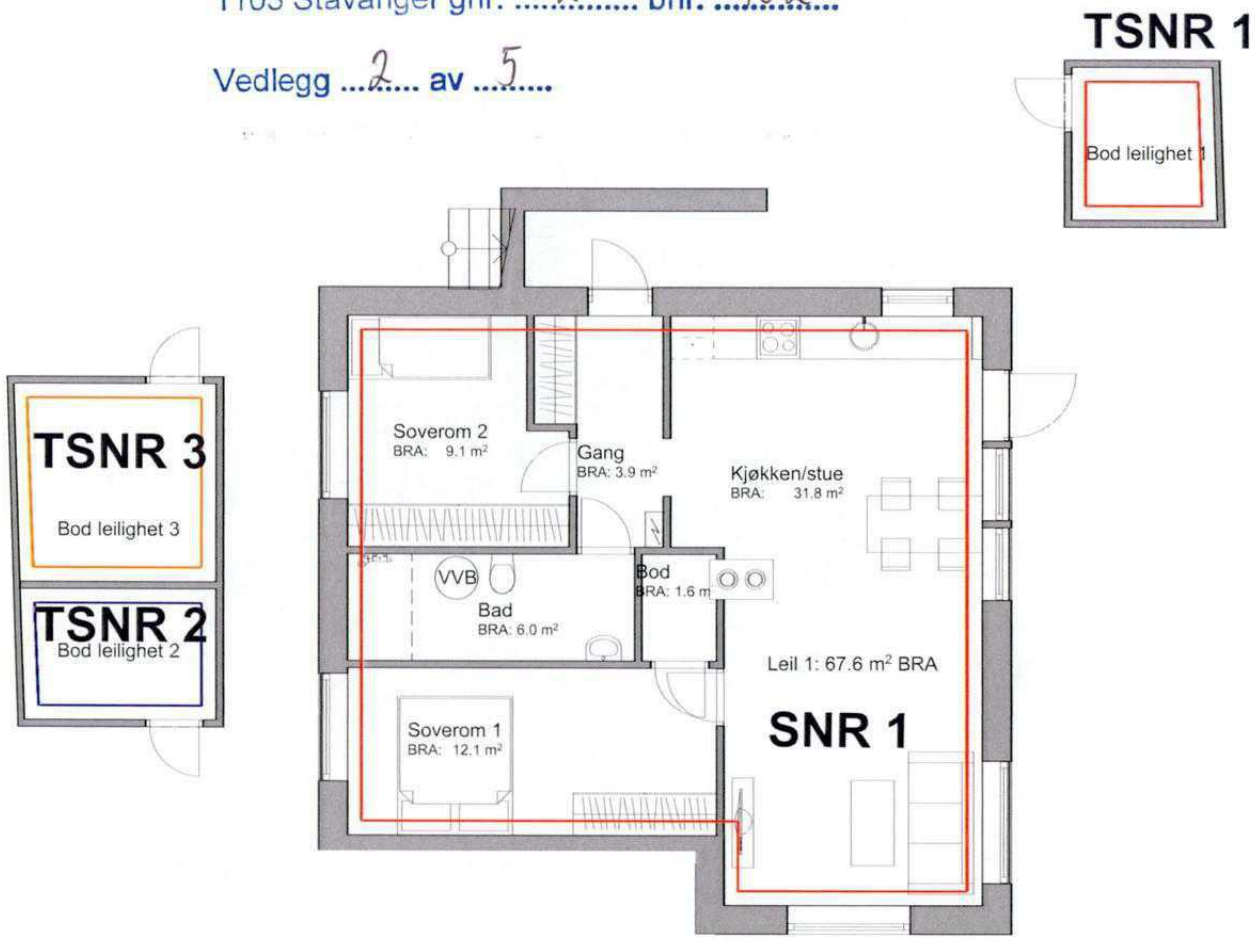
N

UTM-32



1103 Stavanger gnr. ....21..... bnr. ....402....

Vedlegg ....2.... av ....5....



SEKSJONERINGSTEGNINGER

Underetasje

SEKSJON 1

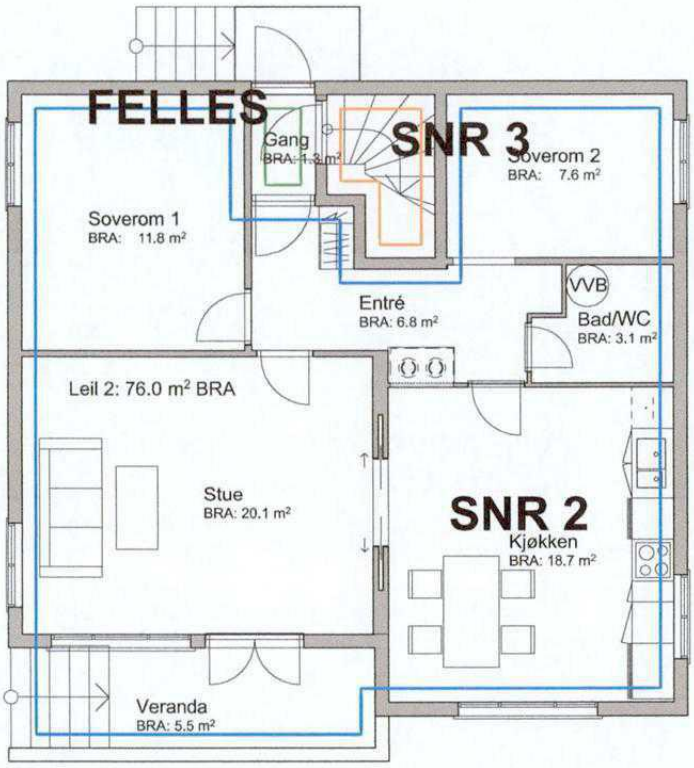
SEKSJON 2

SEKSJON 3

FELLESAREAL

VARMTVANNSBEREDER (VVB)

SIKRINGSSKAP



SEKSJONERINGSTEGNINGER

1. etasje

SEKSJON 1

SEKSJON 2

SEKSJON 3

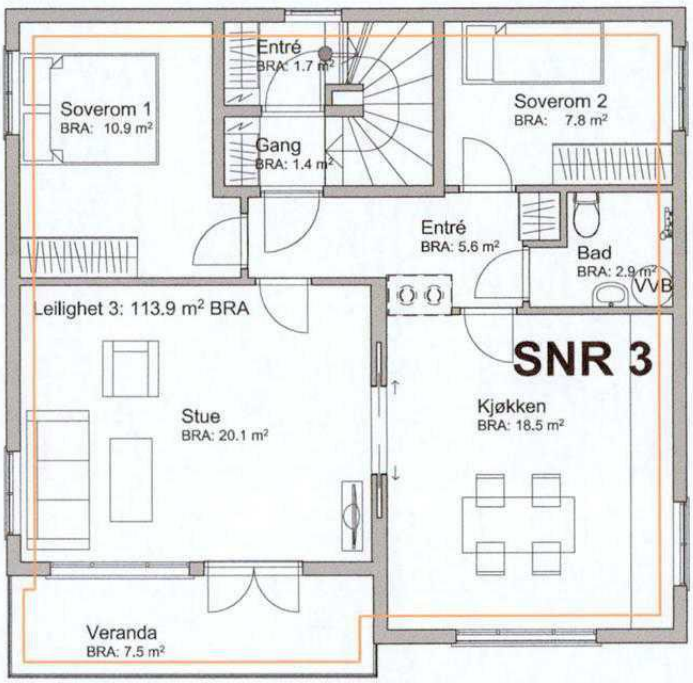
FELLESAREAL

VARMTVANNSBEREDER (VVB)

SIKRINGSSKAP

1103 Stavanger gnr. 21 bnr. 402

Vedlegg 3 av 5



SEKSJONERINGSTEGNINGER

2. etasje

SEKSJON 1

SEKSJON 2

SEKSJON 3

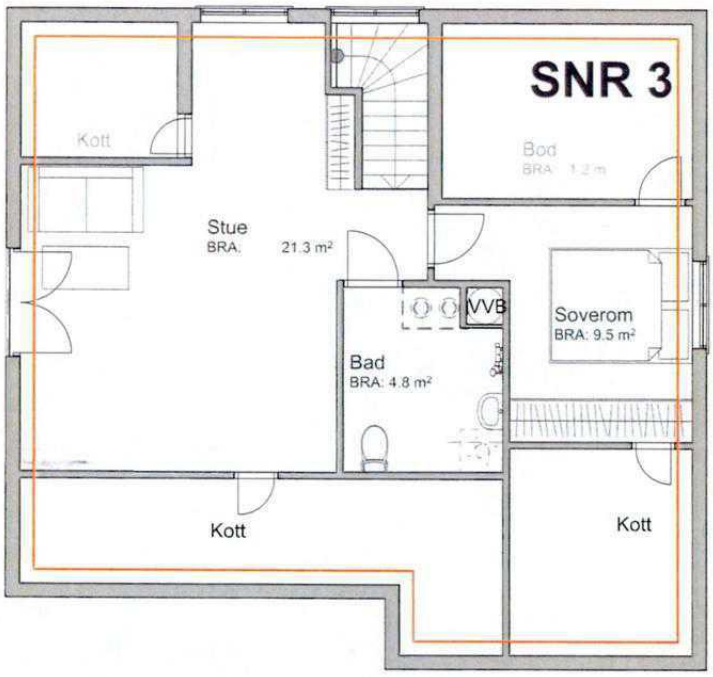
FELLESAREAL

VARMTVANNSBEREDER (VVB)

SIKRINGSSKAP

1103 Stavanger gnr. 21 bnr. 402

Vedlegg 4 av 5



SEKSJONERINGSTEGNINGER
Loft

SEKSJON 1

SEKSJON 2

SEKSJON 3

FELLESAREAL

VARMTVANNSBEREDER (VVB)

SIKRINGSSKAP

1103 Stavanger gnr. 21 bnr. 402

Vedlegg 5 av 5

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:
Roald Amundsens vei 21C, 4016 Stavanger
Gnr. 21, Bnr. 402, Snr. 1, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260200

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Joakim Vier

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 400 13 183

E-post: joakim.vier@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.
