PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

STEINGATA 81B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Reseksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Del av tomannsbolig

Steingata 81 B, 4024 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 58, bnr. 1182, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 26.03.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2903 **Eiendomsverdi ref nr:** BS9201

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

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

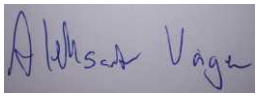
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig, oppført i 1937 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av lødd stein og tegl.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak i trekonstruksjon.
Boligen har 1 kjøkken, 1 stue, 3 våtrom, 2 soverom og flere boder.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er felleseid, men er delt inn mellom seksjonene.
Tomten er opparbeidet med innkjørsel, parkeringsplass, garasje, uteområde og plattinger.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis og strøm.

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

Del av tomannsbolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG Gå til side

Boligen har decraplater/aluminiumsplater som taktekking.
Tekkingen er fra 2007-2008.
Lekter, strø og undertak er også fra samme årstall. Det er synlig via flyfoto, da dette viser lekter og strø i 2007.

Boligens yttervegger er bygget opp av laft, fra byggeår.
Utvendig fasade består av iliggende dobbelfalset kledning fra 2007-2008. .

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2007.

Boligen har ytterdører av tre.
Dørene er fra 2007. Balkongdøren er fra 2026.
Hoveddøren er en EI30/B30-dør (branndør)
Balkongdøren har 2-lags glass.

Det er en balkong utenfor stuen/kjøkkenet, på 10m2.
Balkongen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er også av tre, og har en høyde på 93 cm.

Det er en tretrapp opp til hoveddøren.
Trappen har montert rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har parkett på gulvene. På veggene og i taket er det malt gips.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Eier har malt flere av overflatene.

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en vedovn på stuen.
Feieluken er plassert i kjelleren.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn.

Innvendig har boligen malte glatte dører med speil.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM Gå til side

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

Det er et gulvstående baderomsmøbel med vask samt et dusjhjørne med glassvegg.
Badet har et avtrekk i veggen koblet til ventilasjonsanlegget.

Bad 2
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et gulvstående baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og en dusjhjørne med glassvegg.
Badet har et avtrekk i veggen koblet til ventilasjonsanlegget.

Vaskerom

Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.
Vaskerommet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er innredning med benkeplate og utslagsvask, samt opplegg til vaskemaskin.
Vaskerommet har avtrekk via ventil, som er koblet til ventilasjonsanlegget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2007, og er fra Kvik
Det er malte, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og et frittstående kjøleskap.
Eier opplyser at oppvaskmaskinen, vasken og koketoppen er ny.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

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

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er fra 2007.
Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask og et vegghengt

Beskrivelse av eiendommen

toalett.
Rommet har flis på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Det er avtrekk via en ventil i taket, som er koblet til ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra 2007 og av eldre ukjent dato.
Hovedstoppekranen er plassert i veggen på vaskerommet.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2007, og eldre ukjent dato.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget er fra 2021
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på vaskerommet.
Anlegget er koblet sammen med varmtvannsberederen.
Eier har hatt service på anlegget i 2023.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2021, og er plassert på vaskerommet.
Berederen er koblet sammen med ventilasjonsanlegget.

Boligen har elektrisk anlegg fra 2007-2008.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen.
Det foreligger dokumentasjon fra 2009.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenering av ukjent alder og utførelse.
Det er stedvis synlig grunnmursplast utvendig, samt klemlist.

Boligen har en grunnmur av lødd stein og tegl, fra byggeår.
Grunnmuren er pusset.

Det er flatt terreng rundt boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Del av tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

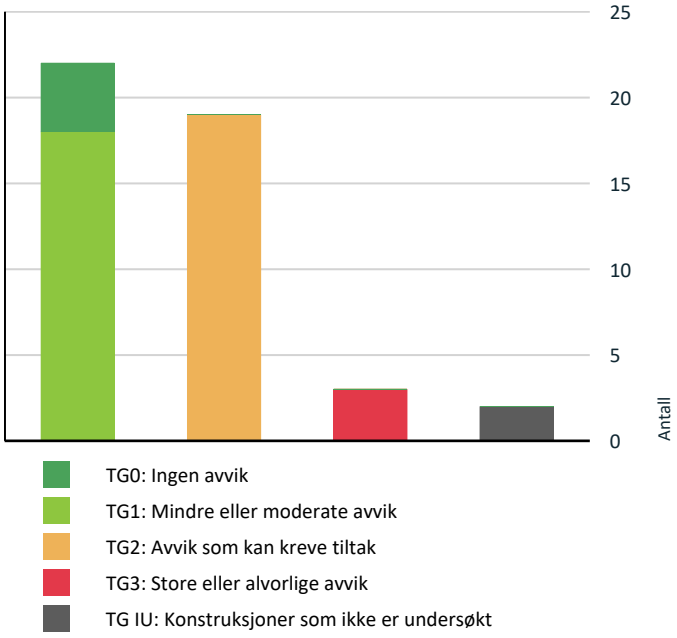
Toalettrommet er tegnet inn som bod. Endringen er søknadspliktig.
Vaskerommet er tegnet inn som WC. Endringen er ikke søknadspliktig.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

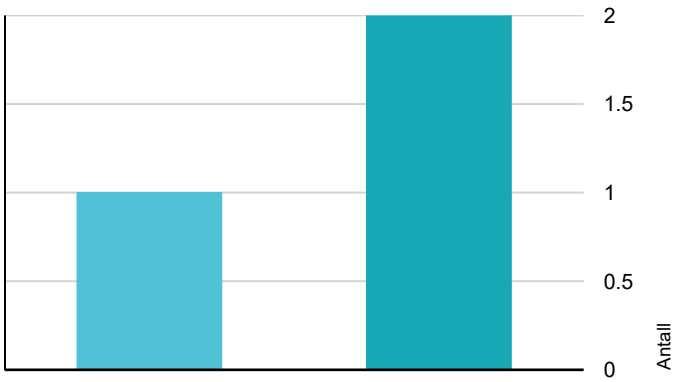
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt - 1	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG

Byggeår
1937

Kommentar
Boligen er oppgradert i 2007-2008

Standard
Boligen har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for noe fremtidig vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har decraplater/aluminiumsplater som taktekking.
Tekkingen er fra 2007-2008.
Lekter, strø og undertak er også fra samme årstall. Det er synlig via flyfoto, da dette viser lekter og strø i 2007.

TG 2 Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler nedløp ved inngangspartiet.
Det mangler snøfangere på taket iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nedløpet anbefales utbedret for å hindre følgeskader/unormal slitasje på området rundt nedløpet.

Det er ikke krav om utbedring vedrørende snøfangere opp til dagens krav.



TG 1 Nedløp og beslag - 2

Beskrivelse

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av både aluminium og plast, fra 2007-2008.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av laft, fra byggeår.
Utvendig fasade består av iiggende dobbelfalset kledning fra 2007-2008. .
Det er registrert både lufting og musebånd - sjekket tilfeldige plasser.

Tilstandsrapport



Stedvis slitasje på kledningen

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er saltak.
Takkonstruksjonen er ikke undersøkt da dette tilhører en annen enhet.
Det er ikke registrert utvendige avvik.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2007.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er utvendig slitasje i vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Værslitt og oppsprukket treverk i karmer til vinduene, øker risikoen for at vann trenger inn i materialet, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og muggsoppvekst, samt råteskader i karmen. For å håndtere dette, anbefales det å skrape og male værslitt treverk.
Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.





TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre.
Dørene er fra 2007.
Hoveddøren er en EI30/B30-dør (branndør)

Tilstandsrapport

TG 0 Dører - 1

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre.
Døren er fra 2026.
Balkongdøren har 2-lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor stuen/kjøkkenet, på 10m2.
Balkongen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er også av tre, og har en høyde på 93 cm.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en tretrapp opp til hoveddøren.
Trappen har montert rekkverk.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 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

Beskrivelse

Boligen har parkett på gulvene. På veggene og i taket er det malt gips.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Eier har malt flere av overflatene.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
6 cm. Det er målt på stuen og soverom 1.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

For å lukke avviket kan gulvet rettes av. Dette anbefales gjort samtidig som gulv byttes, for å spare kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en vedovn på stuen.
Feieluken er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er sprukne stein inne i peisen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

• Tiltak:

Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak.

Stein inne i peisen anbefales byttet for økt brannsikkerhet.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører med speil.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2007-2008.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er avvik:

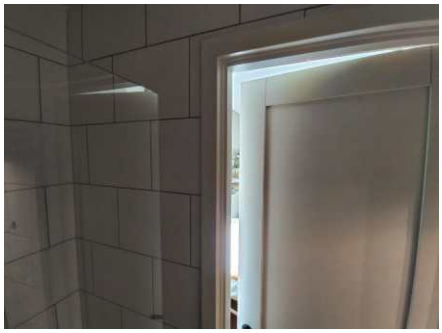
Døren er i våtsonen til dusjen.
Det er to sprukne flis ved døren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det finnes ingen mulige tiltak vedrørende døren. Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring.

Sprukne flis kan byttes lokalt ved behov/ønske.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1 cm over flis.
Gulvet har 1:100-fall.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen.
Det er synlig membran i sluket, over klemringen.

Vurdering av avvik:

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

• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke synlig membran i sluket, under klemringen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres
regelmessig inspeksjon av membranen.

Murer bør innhentes, slik at sluket kan undersøkes bak klemringen, for å se om det er membran, og hvordan denne eventuelt er utført.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et gulvstående baderomsmøbel med vask samt et dusjhjørne med glassvegg.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i veggen koblet til ventilasjonsanlegget.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

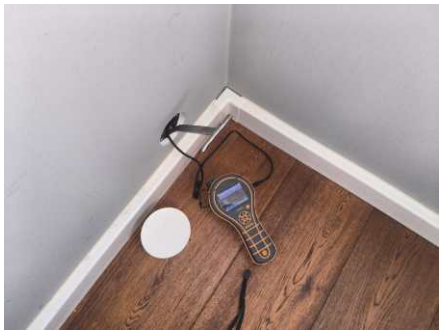
Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra soverommet og inn mot dusjsonen.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2007-2008.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

2. ETASJE > BAD 2

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 2 cm over flis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Badet har 1,5 cm motfall mot toalettet, fra dusjsonen. Området er lavere enn sluket.
Det er bom i enkelte flis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at eventuelt lekkasjevann og vannsøl ledes til sluk. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2. ETASJE > BAD 2

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt - 1

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler synlig membran i området under vasken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at dette utbedres lokalt, ved for eksempel baderomsplater. Dette for å hindre at eventuelt vannsøl renner inn bak i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen.
Det er synlig membran i sluket.

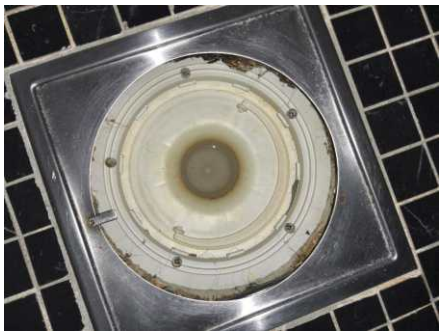
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres
regelmessig inspeksjon av membranen.



2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i veggen koblet til ventilasjonsanlegget.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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

2. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra garderobeskapet og inn mot dusjsonen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra 2007-2008.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,5 cm over flis.
Det er ujevnt fall på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ujevnt fall på gulvet, og gulvet er relativt flatt.
Ved vannsøl/vannlekkasje vil det ligge igjen vann under speilet, da det er en dupp i gulvet her.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at eventuelt lekkasjevann og vannsøl ledes til sluk skikkelig. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet har et plastsluk i gulvet.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres
regelmessig inspeksjon av membranen.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har innredning med benkeplate og utslagsvask, samt opplegg til vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har avtrekk via ventil, som er koblet til ventilasjonsanlegget.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er sjekket for fukt via skapet.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2007, og er fra Kvik
Det er malte, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og et frittstående kjøleskap. Eier opplyser at oppvaskmaskinen, vasken og koketoppen er ny.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er fra 2007.
Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask og et vegghengt toalett.
Rommet har flis på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Det er avtrekk via en ventil i taket, som er koblet til ventilasjonsanlegget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Det er etablert en vask uten overløp, som gjør at det er krav til waterguard på toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen. Monteres det en waterguard, lukkes også avviket vedrørende vasken og manglende waterguard der.

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra 2007 og av eldre ukjent dato.
Hovedstoppekranen er plassert i veggen på vaskerommet.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2007, og eldre ukjent dato.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget er fra 2021
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på vaskerommet.
Anlegget er koblet sammen med varmtvannsberederen.
Eier har hatt service på anlegget i 2023.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2021, og er plassert på vaskerommet.
Berederen er koblet sammen med ventilasjonsanlegget.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra 2007-2008.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen.
Det foreligger dokumentasjon fra 2009.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009 Iflg samsvarserklæring datert 08.10.09 er det utført "opplegg av ny innvendig el installasjon"

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ja, samsvarserklæring fra 2009 og 2018 foreligger.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Sikring i garasje har løst ut en gang siden vi overtok leiligheten.

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, og at anlegget er 17 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Drenering

Beskrivelse

Boligen har drenering av ukjent alder og utførelse.
Det er stedvis synlig grunnmursplast utvendig, samt klemlist.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det mangler grunnmursplast og klemlist på siden og foran boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

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

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

Det må monteres klemlist på grunnmursplasten slik at det ikke kommer inn vann mellom grunnmur og grunnmursplast. Dette kan igjen føre til økte fuktnivåer i underetasjen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av lødd stein og tegl, fra byggeår.
Grunnmuren er pusset.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er en sprekkdannelse i grunnmuren foran og på baksiden av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ukjent type vann- og avløpsledninger.
Disse er av ukjent alder, og er derfor ikke vurdert.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

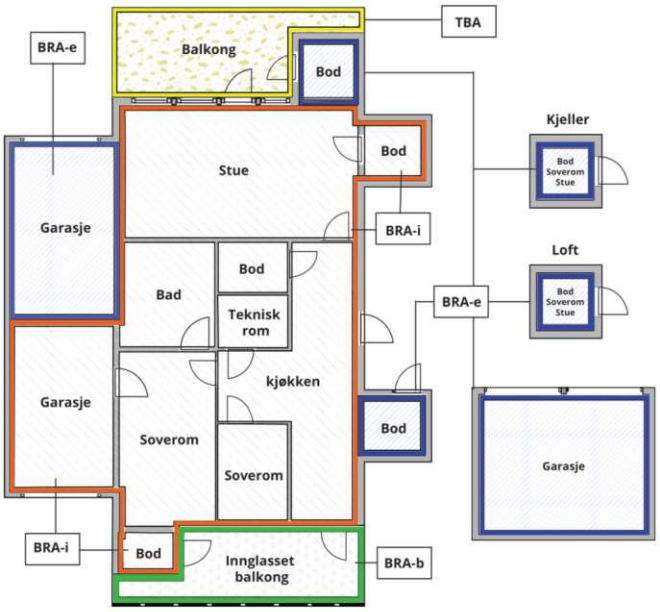
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Del av tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	74			74	10
SUM	**74**				**10**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Toalettrommet er tegnet inn som bod. Endringen er søknadspliktig.
Vaskerommet er tegnet inn som WC. Endringen er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Garasje

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Kommentar

Enheten disponerer halvparten av garasjen. Arealet som disponeres er målt til 16m2.
Garasjen er ikke vurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Benedikte Kjetland Skarsgaard	Kunde
	Mikkel Grande	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	58	1182		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Steingata 81 B

Hjemmelshaver

Skarsgaard Benedikte Kjetland, Grande Mikkel

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 295, og er regulert til boliger
Boligen ligger under Stavanger kommune sin "Trehusbyen", og de regler dette omfatter.

Om tomten

Tomten er felleseid, men er delt inn mellom seksjonene.
Tomten er opparbeidet med innkjørsel, parkeringsplass, garasje, uteområde og plattinger.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en sameiebrøk på 2/6, fra 2013.
Ellers ingenting å bemerke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301260069

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mikkel Grande	Benedikte K Skarsgaard

Gateadresse
Steingata 81B

Poststed	Postnr
STAVANGER	4024

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 89177457

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 301260069

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra radiator i varmegjenvinningsanlegg høst -21, nytt anlegg installert av Rørlegger Sunde og Norsk Klimasenter. Sprekk i flis over dør på gjestebad.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installering av nytt varmegjenvinningsanlegg høst -21

Arbeid utført av: Rørlegger Sunde og Norsk Klimasenter

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekkdannelse i brennplater i peisen. Tidvis dårlig trekk.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekkdannelse i grunnmur ved sørøstre hjørne. Boligen har ujevne/skjeve gulv. Sprekk i takvindu i felles trappeoppgang. Midtstokk i kjøkkenvindu har vært kappet for innbæring av kjøleskap av tidligere eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært utført skadedyrbekjempelse mot skjeggkre i 2020, før vi kjøpte boligen. Vi har ikke observert skjeggkre så lenge vi har eid boligen.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utført rutinemessig service på ventilasjonssystem høsten -24.

Arbeid utført av: Norsk Klimasenter

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se pkt over angående service ventilasjonssystem.

Document reference: 301260069

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Utbedring av utekran mot garasje høst -23 utført av rørlegger. Pipehatt falt av under kraftig uvær, montert på nytt ved egeninnsats.
Arbeid utført av	Hammer & Eliassen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se tidligere beskrevet sak om skjeggkre fra 2020, ser ut til å ha omfattet alle boenheter.

Document reference: 301260069

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301260069

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mikkel Grande	cb37cf0a6b4056fb74b1f3 1e3f642a4e1214cb18	24.03.2026 20:00:57 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Benedikte Skarsgaard	e6c488c642a22966e458 52d29d0777a2f5bd3f6c	24.03.2026 20:02:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301260069

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

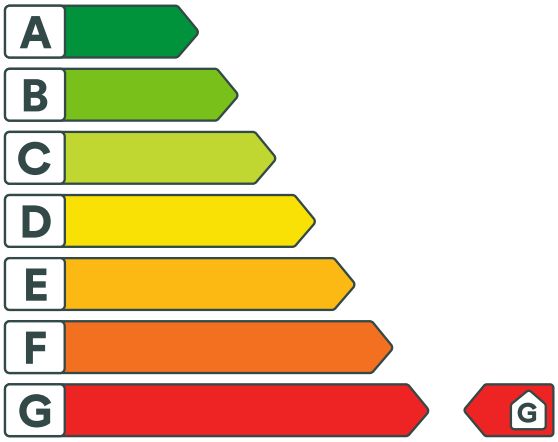
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Energiattest



Adresse **Steingata 81B, 4024 STAVANGER**	
Dato for energimerking **28.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288220**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4596706**
Gårdsnummer **58**	Bruksnummer **1182**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1937**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **446,76 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **373,69 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 335 kWh**

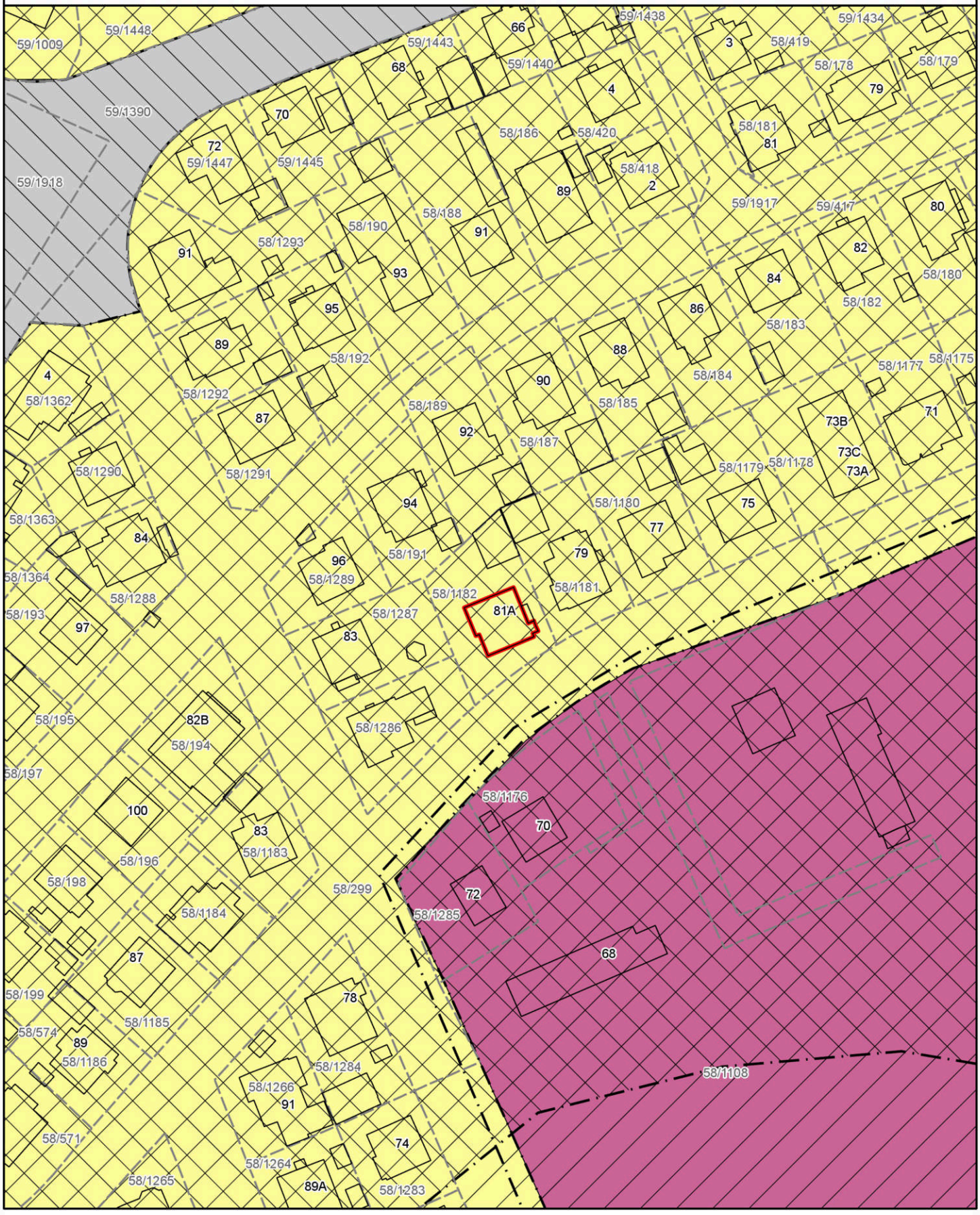
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 58/1182/0/2
Dato: 2026-03-18
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



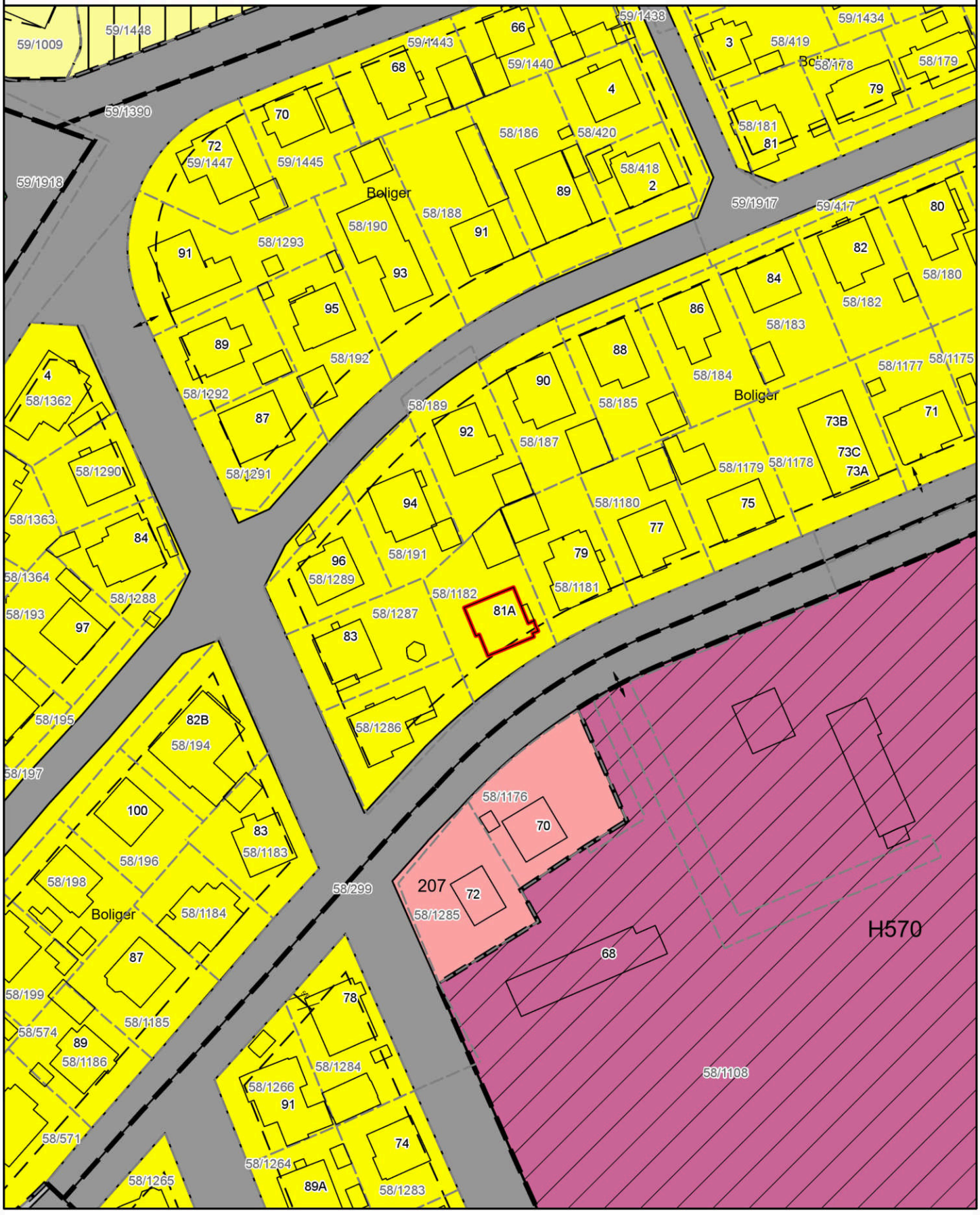
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 58/1182/0/2
Dato: 2026-03-18
Målestokk: 1:1,000

Planident: 295
Ikrafttredelsesdato: 23.11.1944

Stavanger kommune

N



Utskriftsdato **18.03.2026**

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	58	**Bruksnr**	1182	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	2
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

Reguleringsplaner	Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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	527.69 kvm
Hensynsonenavn	H570_16
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	527.69 kvm
Hensynsonenavn	H110
Kpsikring	110 - Nedslagsfelt drikkevann
Areal	527.69 kvm
Omrnavn	B5
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	295
Navn	Reguleringsplan for strøket mellom Stokkaveien og Steingata.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/23/1944 00:00:00
Bestemmelser	295.pdf,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf
Delarealer	
Areal	524.42 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	3.27 kvm
Feltnavn	
Regform	300 - Offentlig trafikkområde

BYPLANVEDTEKTER

FOR PLAN 295 - AREALET SEEHUSENSGATE - MISJONSVEIEN - SCHIØTZ GATE - STEINGATEN - KRYSS STOKKAVEIEN

Stadfestet 23.11.1944 i medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22.feb. 1924.

****

§ 1

a) Før tomtesalg i et kvartal påbegynnes, skal utparsellerings- og generell bebyggelsesplan for det hele kvartal for så vidt det tilhører selgeren forelegges for reguleringsrådet til godkjennelse.

b) For de store kvartalene mellom Stokkaveien - Godtzens gate - Misjonsveien forutsettes særskilt plan for hele arealets samlede bebyggelse fremlagt og vedtatt før noen tomt tillates utparsellert.

§ 2

Bebyggelsen skal være åpen, villamessig.

§ 3

Det skal bare bygges ett våningshus på hver tomt.

§ 4

Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av sitt areal.

§ 5

Våningshus skal ikke oppføres i større høyde enn for trebygninger bestemt. Bygnings minste avstand fra nabogrense skal være 4 m.

§ 6

Uthus (garasje) bør oppføres på tomtens indre del. Det bør ikke ha større areal enn 30 m2 og bare oppføres i en etasje. Det må anordnes i et sådant forhold til våningshuset og nabohuset at det skapes en arkitektonisk helhetsvirkning.

§ 7

Hele arealet skal være et boligstrøk hvor det ikke må drives fabrikk- eller lignende virksomhet. Husdyrhold og drift av forlystelses- eller bevertningslokaler er forbudt.

§ 8

Butikk- eller handelsvirksomhet kan tillates drevet i eiendommer langs følgende gater: Steingaten, Torfæus gate, Holbergs gate, Stokkaveien, Øvre og Nedre Stokkavei, Solbakkeveien, Misjonsveien, Seehusens gate. Slik virksomhet bør fortrinnsvis henlegges til hjørnetomt.

§ 9

Innhegning mot gate (vei eller passasje) skal i samme gate (vei eller passasje) utføres slik at det skapes et harmonisk hele. Naboer kan, med bygningsrådets samtykke, komme overens om helt eller delvis å sløyfe innhegning mellom sine eiendommer. Alle innhegninger må godkjennes av bygningrådet.

§ 10

Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtektene.

§ 11

Unntak fra disse vedtektene kan, hvor særlige grunner taler for det, tilstedes av reguleringsrådet eller i tilfelle bygningsrådet, dog bare innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Stavanger.

§ 12

For øvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de av departementet stadfestede bygningsvedtekter for Stavanger.

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.

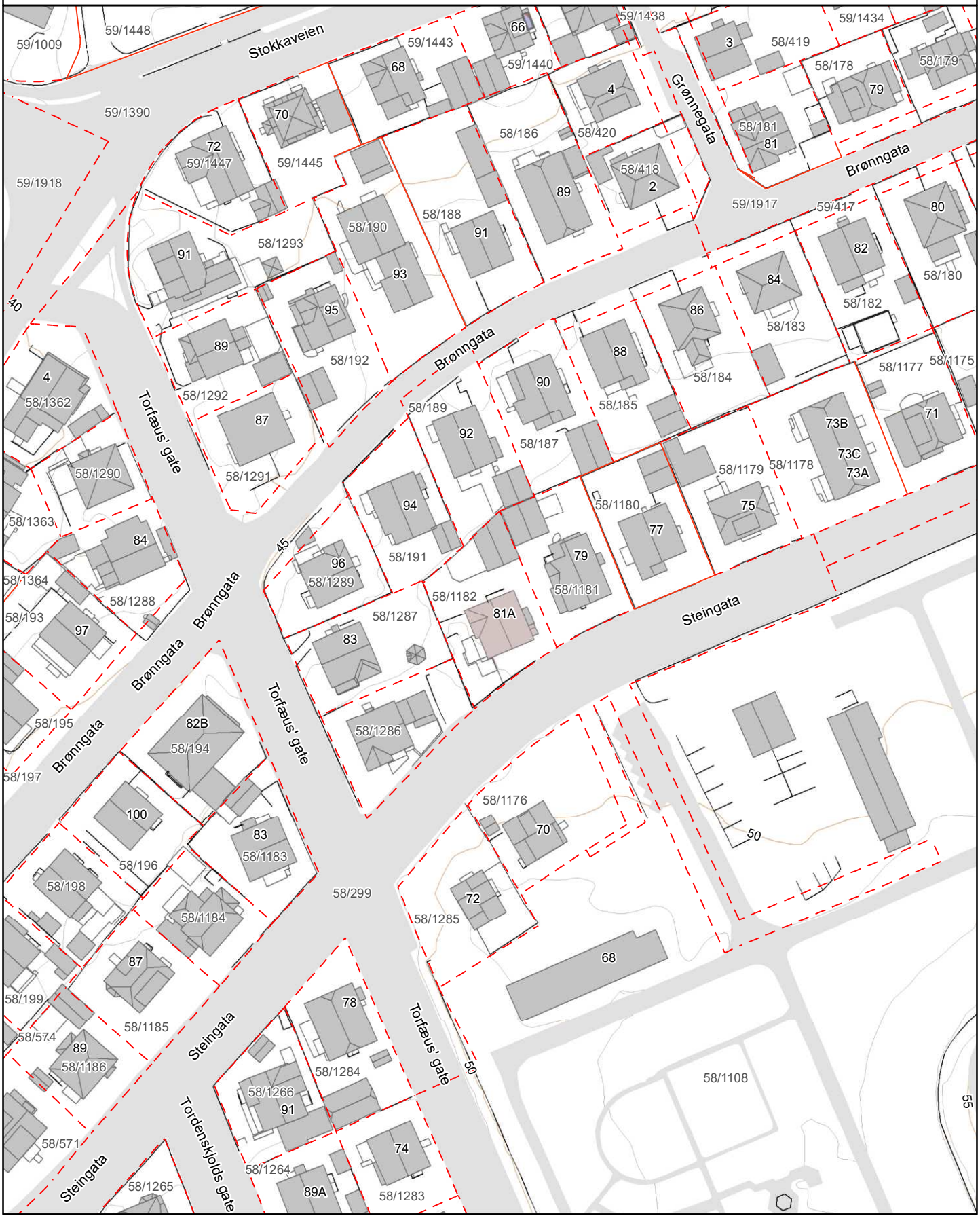
i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 58/1182/0/2
Dato: 2026-03-18
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

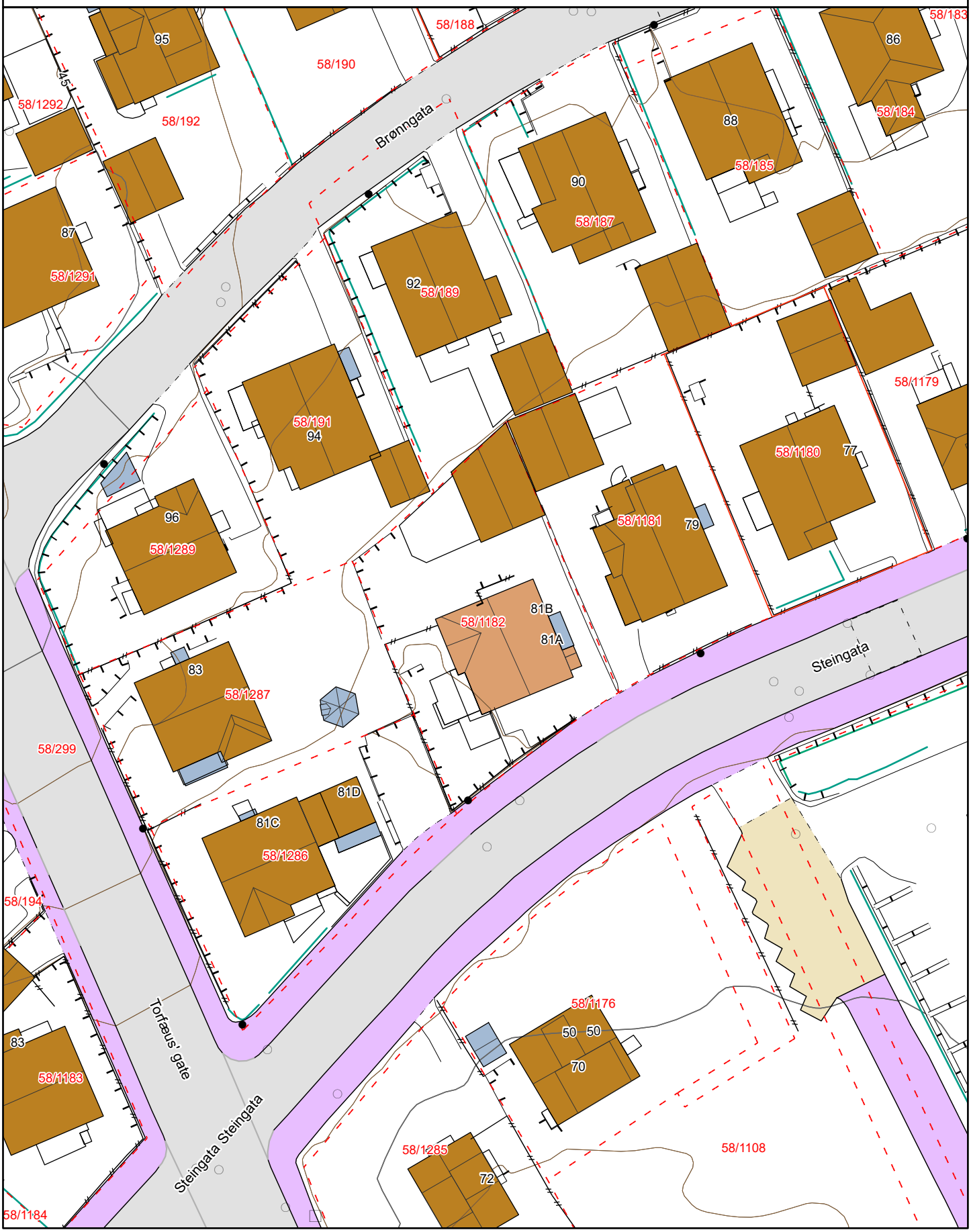
N



Oversiktskart

Adresse: **Steingata 81B, 4024 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/58/1182/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 527 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.03.2026



Matrikkelkart

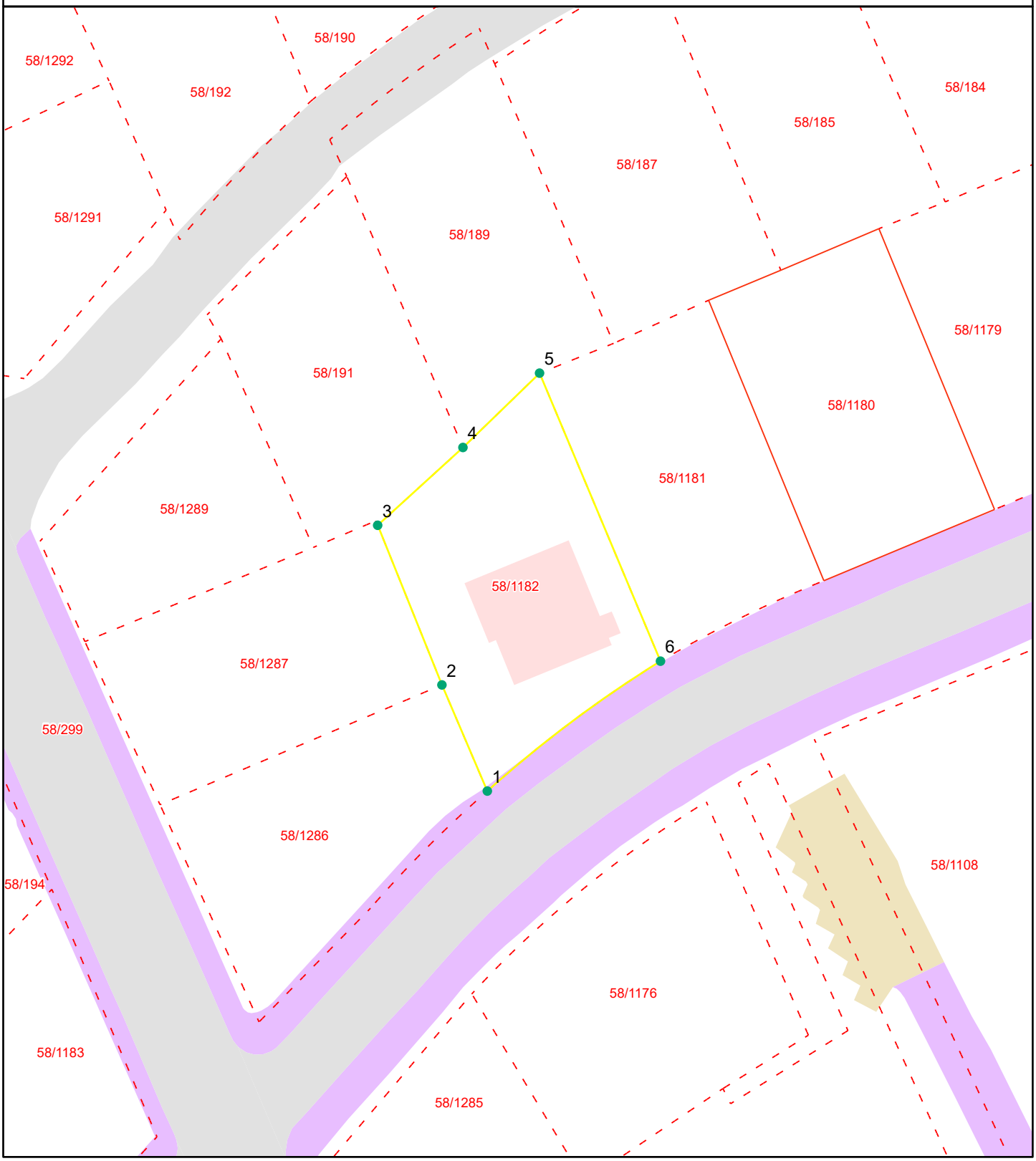
Adresse: **Steingata 81B, 4024 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/58/1182/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 527 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.03.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6541097.53	311045.7	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	10.67	0
2	6541107.31	311041.51	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	15.91	0
3	6541122.02	311035.58	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	10.68	0
4	6541129.19	311043.45	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	9.87	0
5	6541136.04	311050.52	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	28.88	0
6	6541109.5	311061.68	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	20.05	112.956

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	19.03.2026	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	58	Bnr:	1182	Fnr:	0	Snr:	2
Adresse:	Steingata 81B						

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:	20.03.2026
	Beløp:	6 804,92

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

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

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

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Alexander Kiellands gate 2
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Casa Arkitekter
Kirkegata 13

4006 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	PASP-07/4154	BYG 58/1182	48815/08	17.09.2008

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 58/1182. Byggestedsadresse: Steingata 81
Tiltakshaver: Jan Ove Johnsen og Ivar Endresen
Tiltakets art: REHAB. FASADER, BRUKSENDRING – 2 LEILH. UTGRAVING AV KJELLER

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningsrådet) 14.06.2007 og kan tas i bruk.

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

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

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Per Aspøy
saksbehandler

Jan Ove Johnsen og Ivar Endresen, Kvalabergveien 21, 4016STAVANGER

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Alexander Kiellands gate 2
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Casa Arkitekter
Kirkegata 13

4006 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	SSU-07/4154	BYG 58/1182	10963/08	22.02.2008

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - GJELDER FOR KJELLER OG 1. ETG.

Gnr./bnr.58/1182. Byggestedsadresse: Steingata 81
Tiltakets art: REHAB. FASADER, OMBYGGING + UTGRAVING AV KJELLER

tilhørende Jan Ove Johnsen c/o J.Johnsen & Sønner og utført etter bygningsmyndighetenes vedtak av 14.06.07 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge plan- og bygningsloven § 99 pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives, må følgende arbeider utføres:

1. Innredning av 2. etg og loft.

Byggemelding mottatt: 14.04.07

Skriftlig melding/dokumentasjon innsendes samlet når alle mangler er rettet, slik at ferdigattest kan utstedes. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak løper helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Sverre Sunde
saksbehandler

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 18.03.2026 14:44

Eiendom 1103-58/1182/0/2

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	14.11.2008	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	58	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1182	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	2	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Steingata 81B	4024 Stavanger	Ledaal 2	Eiganes	Domkirken og St. Petri

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
04.12.2008	Seksjonering	1103-58/1182	Mottaker	0
		1103-58/1182	Avgiver	0
02.07.2013	Reseksjonering	1103-58/1182	Etablert/Endret	0
03.03.2021	Feilretting	1103-58/1182	Avgiver	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, horisontaldelt

Bygningsnr	4596706			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	266/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1937	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	3	Areal, totalt (bruk/brutto)	266/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

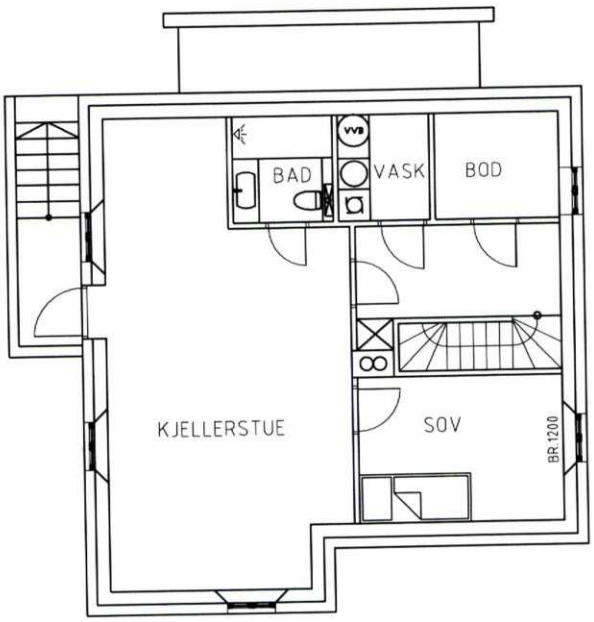
Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	146	5	3	3	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	79	3	2	2	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	41	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	79/0	0/0	79/0
H02	Hovedetasje	1	79/0	0/0	79/0
H03	Hovedetasje	1	37/0	0/0	37/0
U01	Underetasje	0	71/0	0/0	71/0

KJELLER
AREAL 70,8m2 BRA



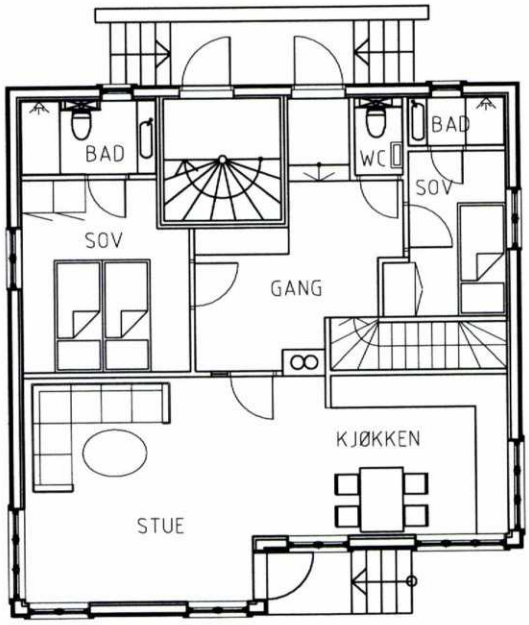
17 APR. 2007
07/4154 Jnr. 20477/07
KB

TILTAK:	TILTAKSHAVER	TEGN.INNHOLD:	MÅL:	DATO:	TEGN.NR:
STEINGT.81	JAN OVE JOHNSEN	NY PLAN KJELLER	1:100	14.03.07	101

CASA ARKITEKTER AS

E-01

LEILIGHET 1.ETG.
AREAL 74m2 BRA



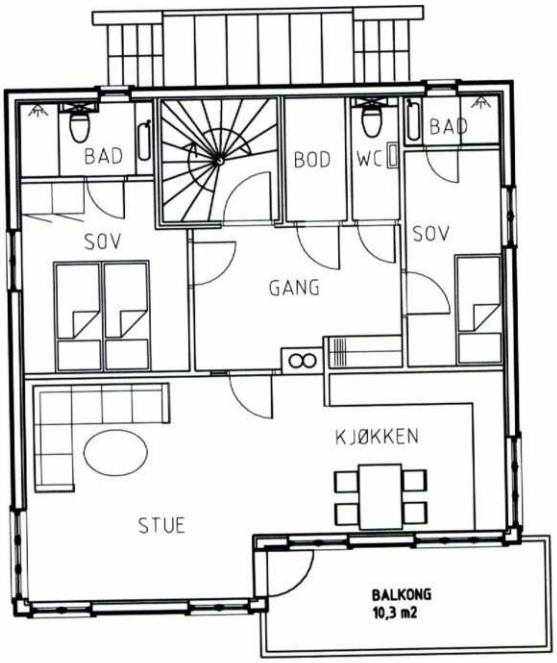
Dato 17 APR. 2007

TILTAK:	TILTAKSHAVER	TEGN.INNHOLD:	MÅL:	DATO:	TEGN.NR:
STEINGT.81	JAN OVE JOHNSEN	NY PLAN 1.ETG.	1:100	14.03.07	102

CASA ARKITEKTER AS

F-02

LEILIGHET 2.ETG.
AREAL 79m2 BRA



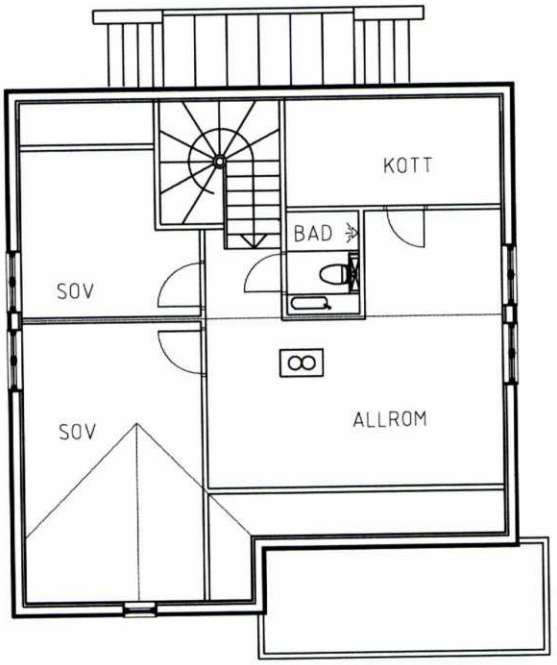
STJØRDALEN KOMMUNE
Dato 17 APR. 2007
Sak.
Jnr.
Arkivkode

TILTAK:	TILTAKSHAVER	TEGN.INNHOLD:	MÅL:	DATO:	TEGN.NR:
STEINGT.81	JAN ØVE JØHNSEN	NY PLAN 2.ETG	1:100	14.03.07	103

CASA ARKITEKTER AS

E-03

AREAL 20m2 BRA



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 17 APR. 2007
Sak. 07/4154 Jnr. 20477/07
KB Kassasjon L42

TILTAK:	TILTAKSHAVER	TEGN.INNHOLD:	MÅL:	DATO:	TEGN.NR:
STEINGT.81	JAN OVE JOHNSEN	NY PLAN LOFT	1:100	14.03.07	104

CASA ARKITEKTER AS

E-04



NORD

17 APR. 2007

TILTAK:	TILTAKSHAVER	TEGN.INNHOLD:	MÅL:	DATO:	TEGN.NR:
STEINGT.81	JAN ØVE JOHNSEN	NY FASADE NORD	1:100	06.02.07	109

CASA ARKITEKTER AS



ØST

VEDLEGG E-04

TILTAK:	TILTAKSHAVER	TEGN.INNHOLD:	MÅL:	DATO:	TEGN.NR:
STEINGT.81	jAN ØVE JØHNSEN	NY FASADE ØST	1:100	06.02.07	108

CASA ARKITEKTER AS

E-04



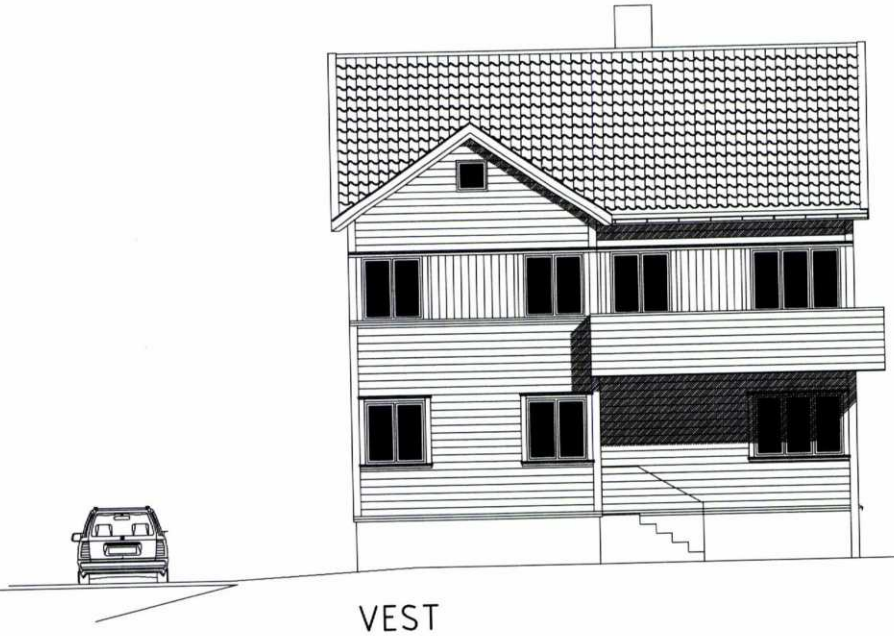
SØR

STJØRDAL KOMMUNE
Byggesaksarkivet
Dato 17 APR. 2007
Sign. Jnr.

TILTAK:	TILTAKSHAVER	TEGN.INNHOLD:	MÅL:	DATO:	TEGN.NR:
STEINGT.81	JAN OVE JOHNSEN	NY FASADE SØR	1:100	06.02.07	107

CASA ARKITEKTER AS

E-06



VEST

Dato 17 APR. 2007
Sign. Jnr.
Ark. Arkivkode

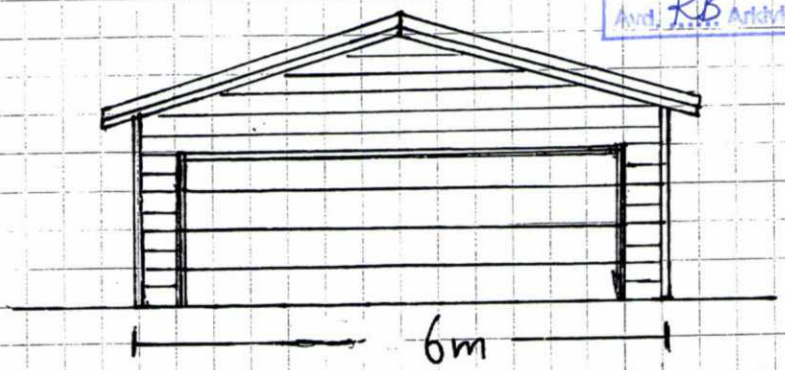
TILTAK:	TILTAKSHAVER	TEGN.INNHOLD:	MÅL:	DATO:	TEGN.NR:
STEINGT.81	JAN ØVE JØHNSEN	NY FASADE VEST	1:100	06.02.07	106

CASA ARKITEKTER AS

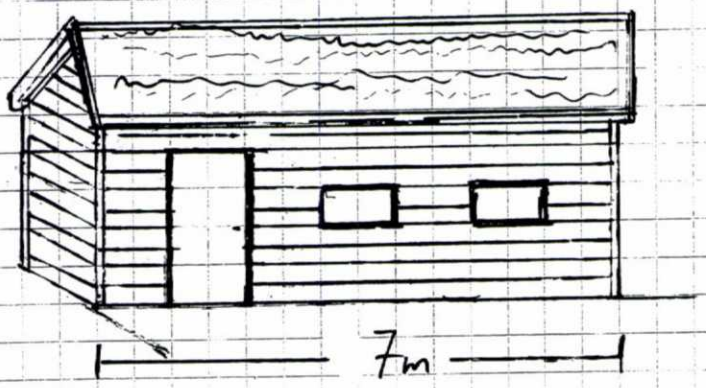
E05

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 06 OKT. 2008
S.nr. 08/9892 J.nr. 53029/08
Avd. KB Arkivkode L42

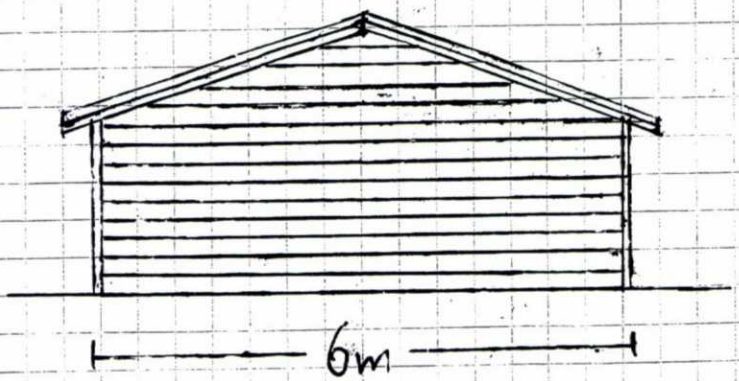
Sør



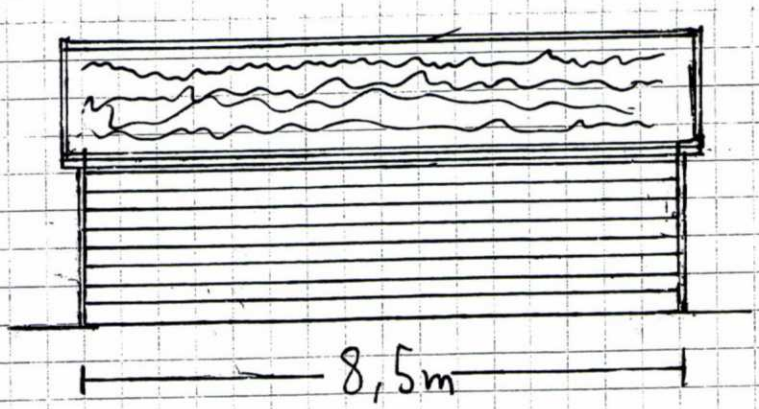
Vest



Nord



Øst



13/7811

Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Jo Andre Johnsen	Tinglyst 03.07.2013
Adresse: Steingata 81b	Dokumentnr. 555972
Postnr. 4024 | Poststed: Stavanger	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. | Ref. nr.	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1103	Stavanger	58	1182		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
[redacted]	Hanne Birgitte Lindull } SNR. 1	1/2
	Mats Åke Lindull } SNR. 1	1/2
	Jo André Johnsen SNR. 2	1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	b	3	bg	13				25				37				49			
2	b	2	b	14				26				38				50			
3	b	1	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:	6	= nevner:	6

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Seksjon 2 deles i to seksjoner(ny seksjon 3). Tilleggsdel for seksjon 2 gjöres om til fellesareal. Sameiebrök for seksjon 2 deles mellom seksjon 2 og ny seksjon 3. Seksjon 3 skal ha bod i garasje som tilleggsdel bygning. Ingen endringer for bygning eller sameiebrök for seksjon 1. Innvendig trapp blir fellesareal fra 1 etasje til 2. etasje. Ingen verdiforskyvning. Övrige vedtekter, se vedlegg

Dato	Utstederens underskrift
19/6-13	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☐ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) *Situasjonsplan* (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.) Ingen leiere
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Stavanger 19/6-13	Mats Åke Lindell	
Stavanger 19/6-13	Hanne B. Lindell	
Stavanger 19/6-13	Jo Andre Johnsen	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til ~~seksjonering~~/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til ~~seksjonering~~/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
58	1182		1,2	Stavanger

Dato	Stempel og underskrift
02.07.2013	Susanne Kråkenes STAVANGER KOMMUNE KULTUR OG BYUTVIKLING GEODATAAVDELINGEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Tinglyst 03.07.2013

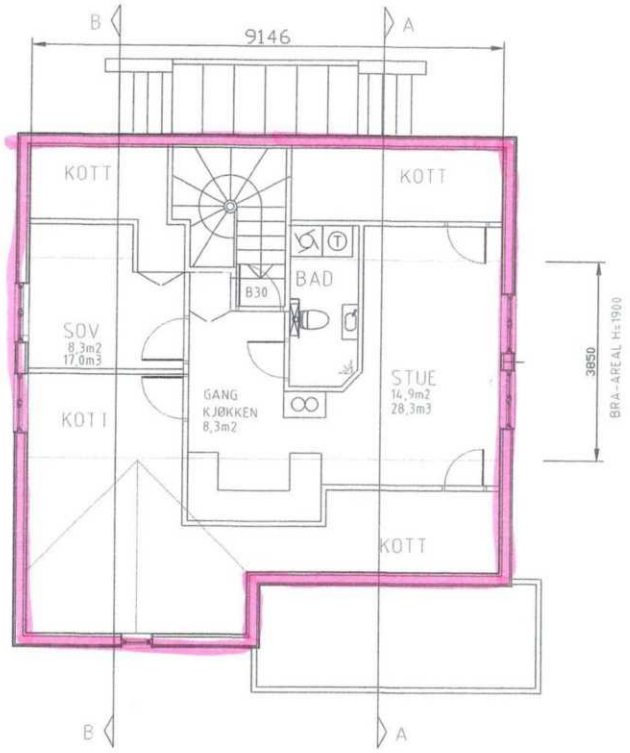
Dokumentnr 555972

Dato	Utstederens underskrift

Snr. 3 (NY del)

LEILIGHET LOFT.

AREAL 33,6m2 BRA



1108 Stavanger gnr. 58 bnr. 1182

Vedlegg 3 av 6

Revidert 29.03.12

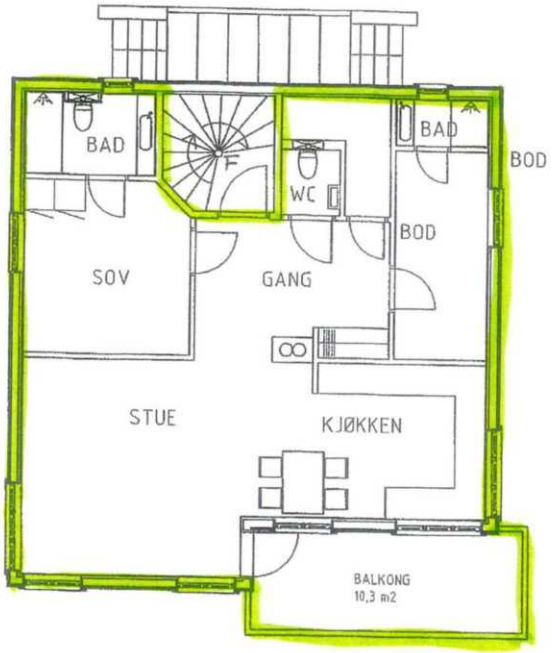
TILTAK:	TILTAKSHAVER	TEGN.INNHOLD:	MÅL:	DATO:	TEGN.NR:
STEINGT.81	JØ ANDRE JOHNSEN	NY PLAN LOFT	1:100	27.03.07	104

CASA ARKITEKTER AS

KIRKEGATEN 13 - 4006 STAVANGER - Tlf. 51523900 - e-mail : scarlsen@chello.no

Snr. 2

LEILIGHET 2.ETG.
AREAL 79m2 BRA



1103 Stavanger gnr. 58 bnr. 1182

Vedlegg 4 av 6

TILTAK:	TILTAKSHAVER	TEGN.INNHOLD:	MÅL:	DATO:	TEGN.NR:
STEINGT.81	JO ANDRE JOHNSEN	NY PLAN 2.ETG	1:100	19.12.11	103

CASA ARKITEKTER AS

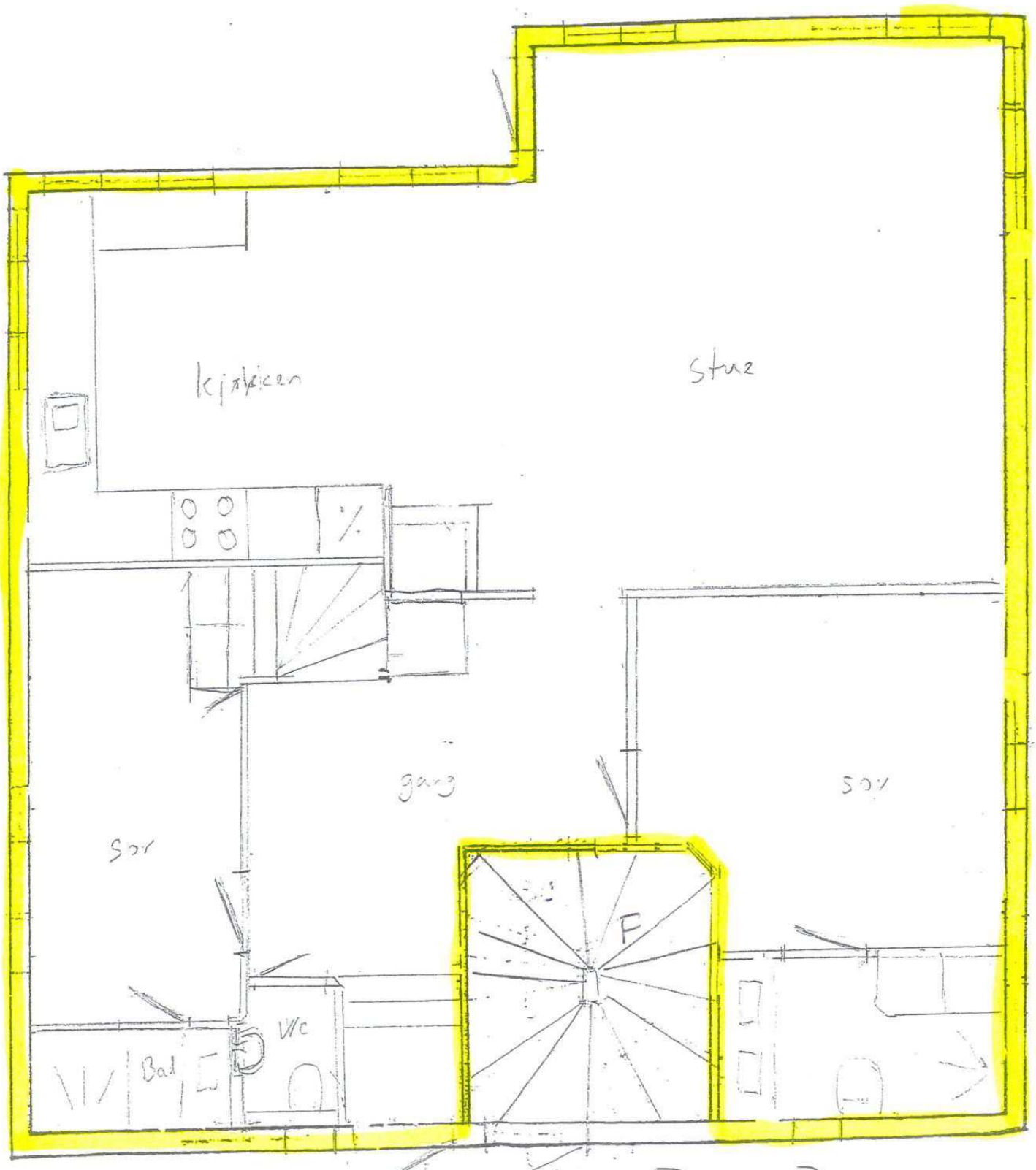
Original

Snr. 1

1 ETG.

1103 Stavanger gnr. 58 bnr. 1182

Vedlegg 5 av 6



1:50

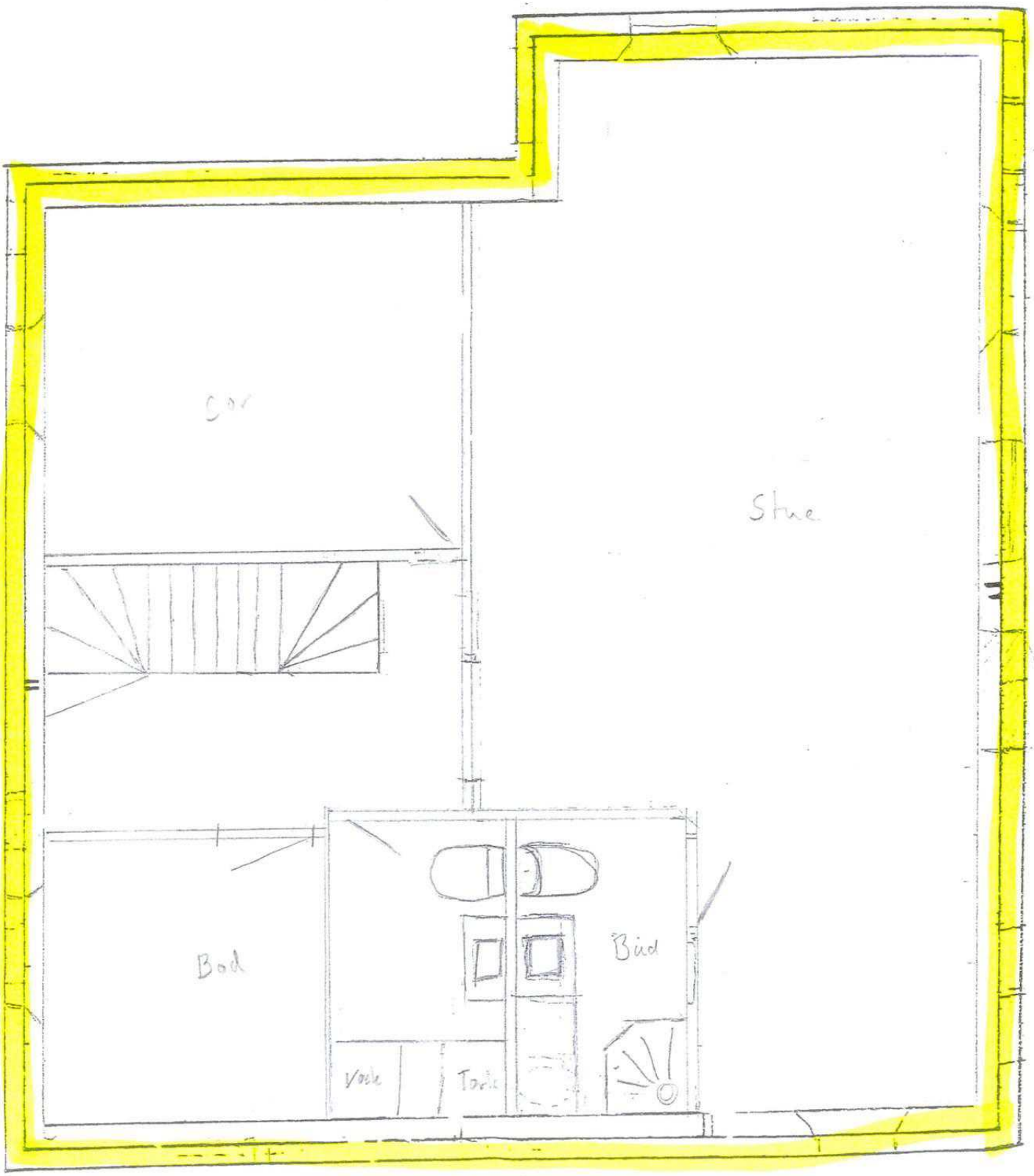
Steingt 81 70 Andre John

Snr. 1

Kjeller

1103 Stavanger gnr. 58 bnr. 1182

Vedlegg 6 av 6



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:
Steingata 81B, 4024 Stavanger
Gnr. 58, Bnr. 1182, Snr. 2, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260069

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere
Saksbehandler: Stine Haferkamp
Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 936 09 729
E-post: haferkamp@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.
