PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

DJUPADALSKROKEN 36

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Servitutt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Djupadalskroken 36, 4046 HAFRSFJORD
STAVANGER kommune
gnr. 40, bnr. 376

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 235 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22293-1225 **Eiendomsverdi ref nr:** KO3571

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

J-Takst AS

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

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



Rapportansvarlig

Ole Johansen

Uavhengig Takstingeniør

ole@j-takst.no

978 78 295

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som er oppført i 1967.
Tilstandsanmerkninger er gitt med grunnlag i alder, bruk og konstruksjon.
Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selger.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av glasert tegltakstein som i følge tidligere salgsoppgave er fra 2011.
Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Nedløpsrør og renner av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Det bemerkes at det kun er gjennomført stikkprøvekontroller av bordkledningen på områder som erfaringsmessig er særlig utsatfor råteskader.
Undersøkelsene er uført kun fra bakkenivå, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes råteskader i høyere eller mindre tilgjengelige områder som ikke
er undersøkt.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene i hybel, stue og stort vindu i trapp er fra 2006.
Soverom mot garasje og kjøkkenvinduet ved benk fra 2014.
Vindu kjøkken fra 2005
Lite vindu i trapp, kjellerbod og vaskerom er fra 2002.
Vindu på begge soverom mot terrasse ble byttet under befaringen til malte trevinduer med 3-lagsglass fra 2026.
Bygningen har:
- Malt hovedytterdør.
- Malt kjellerdør.
- Terrassedør fra 2006.
- Hoveddør fra 2011.

Boligen har en terrasse på 45m2 og en innglasset terrasse på 10m2.

På et generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innglassede terrasser/balkonger, samt hagestuer kan ha utettheter rundt glass og vinduer. Disse er ment som beskyttelse mot vær og vind, men ikke som en tett konstruksjon.
Boligen har en trapp av tre opp til terrasse og trapp av betong ned til kjeller og opp til hoveddør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har strie og panel.
Innvendige tak har malte plater.

Enkelte rift og merker som normalt iht alder.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv mot grunn av betong.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom:
Kjeller: stue og kjøkken.
1.etasje: stue og kjøkken.

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 11mm på 2m avstand i stue 1.etasje og 7mm på resterende av målte rom.

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 12mm i hybel stue og 11mm på kjøkken i 1.etasje.
Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Skorstein over tak er vurdert i rapporten.
Det er feiervesenet i kommunen som er tilsynsmyndighet for piper og
ildsteder. En eventuell utvidet kontroll utover enkle betraktninger bør
derfor utføres av feiervesenet.

Gulvet er av betong.
Veggene har plater og betong/mur.
Hulltaking er foretatt i stue i hybel uten å påvise unormale forhold.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

I henhold til tidligere salgsoppgave er badet fra 2011/2012.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 1:50, men ikke i en avstand på 80cm fra sluk.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har:
- Innredning med 2 nedfelte servanter.
- Veggmontert toalett.
- Dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt fra soverom i vegg tilsluttet våtsonen til dusj, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom i kjeller.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Faktura, Kontrollpunkter VVS og samsvarserklæring fra elektriker.
Badet er bygget av:
Rørlegger: Bravida.
Elektro: SES Elektro AS.
Tettesjikt/vinyl på gulv: T Lund.
Montering av innredning: byggmester Arne Helgaland.

Beskrivelse av eiendommen

Våtromsplater på vegg: Thu tre.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er lokalt fall rundt sluk.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 63mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ikke foretatt i våtsone for innredning grunnet manglende tilkomst, det er av den grunn valgt hulltaking i alternativ vegg da gulvet i sin helhet defineres som våtsone.

Bad/vaskerom hybel
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

I henhold til tidligere salgsoppgave er badet fra 2011/2012.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er ikke fall mot sluk (flatt gulv).
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 51mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har:
- Innredning med nedfelt servant.
- Toalett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt fra bod i vegg tilsluttet våtsonen til dusj og det er påvist unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

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

Enkelte rift og merker som normalt iht alder.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1.etasje.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av stein.
Det er:
- Kjøleskap.
- Oppvaskmaskin.
- Induksjonstopp.
- Stekeovn.
- Komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med parkett på gulv og malte plater på vegg og tak.
Det er:
- Toalett med innebygd sisterne.
- Innredning med servant.
- Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til vaskerom i kjeller og kjøkken i 1.etasje fra 2019.
Det er besiktiget i rørskap.
Øvrige vannledninger er av kobber fra byggeåret.
Synlige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen/masser er fra 1967.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betong.
Terrenget rundt boligen er opparbeidet med hage, belegningsstein og terrasse.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1967.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1967.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

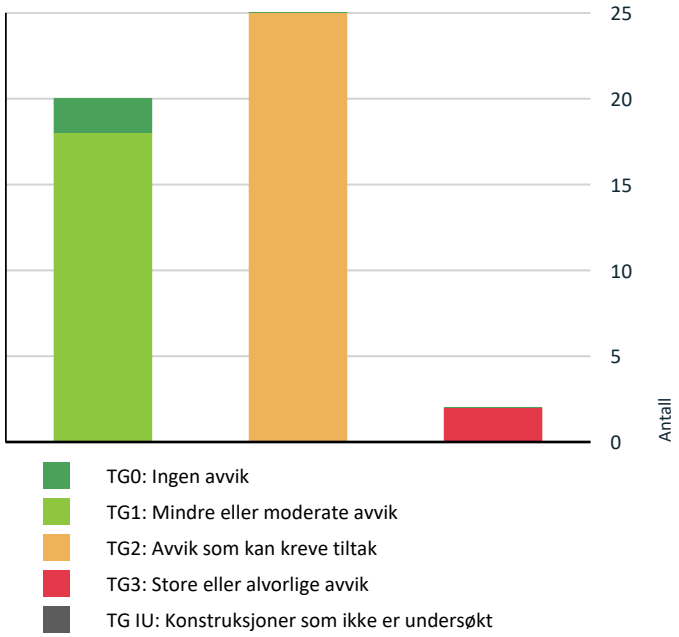
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

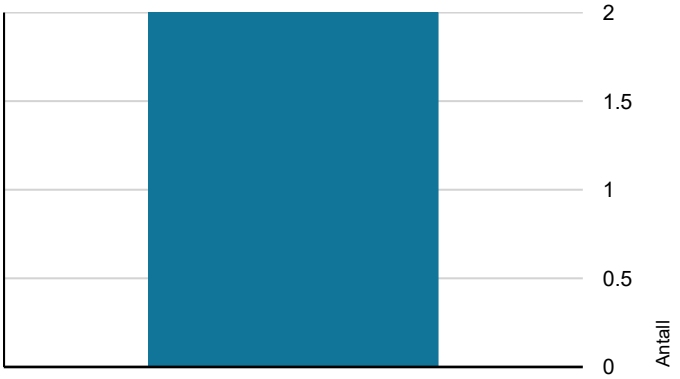
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom hybel > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng og krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom hybel > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom hybel > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom hybel > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av glasert tegltakstein som i følge tidligere salgsoppgave er fra 2011.
Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen/undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens: Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløpsrør og renner av metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak:
1) Overvåk tilstanden jevnlig.
2) For å lukke avviket og oppnå TG-1 må snøfangere etableres.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Det bemerkes at det kun er gjennomført stikkprøvekontroller av bordkledningen på områder som erfaringsmessig er særlig utsatfor råteskader. Undersøkelsene er uført kun fra bakkenivå, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes råteskader i høyere eller mindre tilgjengelige områder som ikke er undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Nedre del av kledning er stedvis oppsprukket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: Bytte værslitt/oppsprukket treverk.

Konsekvens: Kledningsbord som er sprukket opp har redusert levetid, samt mindre beskyttet mot fuktighet, vann trekker inn i sprekker og vil overtid skape grobunn for råteskader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Plast er brutt ved rørgjennomføring.
Det er enkelte fuktmerker i sutak, men ikke målt unormalt fuktnivå under befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak/konsekvens: Plastskjøter må klemmes eller teipes for å hindre den varme og fuktige inneluften i å møte den kalde luften utenfra i isolasjonen. Hvis det skjer, vil luften kondensere, noe som skaper fukt og dermed risiko for både mugg, råte og fuktskader.

Fuktmerker i sutak overvåkes jevnlig og foretas tiltak om nødvendig.

Tilstandsrapport





Fuktmåling i sutak med fuktmerke.



Ikke tett rørgjennomføring gjennom plast.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene i hybel, stue og stort vindu i trapp er fra 2006.
Soverom mot garasje og kjøkkenvinduet ved benk fra 2014.
Vindu kjøkken fra 2005
Lite vindu i trapp, kjellerbod og vaskerom er fra 2002.
Vindu på begge soverom mot terrasse ble byttet under befaringen til malte trevinduer med 3-lagsglass fra 2026.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

I kjeller er det fukt i vinduskarm i stue og bod, samt krakelering i vinduskarmen mot garasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak: Bytte foringer med fuktighet/krakkelering, samt gjøre ytterliggere undersøkelser av hvordan fuktigheten har oppstått, samt utbedre dette.

Konsekvens: Fuktighet i vinduskarm kan skyldes utettheter utvendig og/eller kondens når varm, fuktig inneluft treffer kalde vindusflater, god ventilasjon er viktig for å unngå tilfelle nr 2.





Krakkelering i vinduskarm

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har:
- Malt hovedytterdør.
- Malt kjellerdør.
- Terrassedør fra 2006.
- Hoveddør fra 2011.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en terrasse på 45m2 og en innglasset terrasse på 10m2.

På et generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innglassede terrasser/balkonger, samt hagestuer kan ha utettheter rundt glass og vinduer. Disse er ment som beskyttelse mot vær og vind, men ikke som en tett konstruksjon.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en trapp av tre opp til terrasse og trapp av betong ned til kjeller og opp til hoveddør.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har strie og panel.
Innvendige tak har malte plater.

Enkelte rift og merker som normalt iht alder.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gammel trapp ble montert før flislegging av gulv, ny trapp har ikke vange på samme plass, det er av den grunn hull i flis etter tidligere trapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: Om mulig bytte flis til en av samme type som resterende.

Konsekvens: Avviket er av kosmetisk konsekvens.



Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv mot grunn av betong.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom:
Kjeller: stue og kjøkken.
1.etasje: stue og kjøkken.

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 11mm på 2m avstand i stue 1.etasje og 7mm på resterende av målte rom.

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 12mm i hybel stue og 11mm på kjøkken i 1.etasje.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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

TG 1 Skorstein over tak

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Skorstein over tak er vurdert i rapporten.
Det er feiervesenet i kommunen som er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder. En eventuell utvidet kontroll utover enkle betraktninger bør derfor utføres av feiervesenet.

TG 2 Rom Under Terreng og krypkjeller

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong.
Veggene har plater og betong/mur.
Hulltaking er foretatt i stue i hybel uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv/vegg. (saltutslag i betong i kjellerbod og i krypkjeller).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: Årsaken er ofte dårlig drenering eller manglende fuktsperre utvendig på grunnmurskonstruksjonen. Den eneste måten å bli kvitt problemet er å utbedre årsakene til fukten.

Konsekvens: Saltutslag i mur i en krypkjeller/kjeller er primært et symptom på underliggende fuktproblemer, ikke en skade i seg selv, men det indikerer risiko for muggsopp, råte i treverk, og nedbrytning av murpuss. Det hvite belegget oppstår når vann fraktes gjennom muren og fordamper, og det krever tiltak mot fuktkilden.

Tilstandsrapport





Saltutslag i betong i krypkjeller.



Saltutslag i kjellervegg i bod.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte dører i hybel går tregt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak: Enkelte dører må justeres.

Konsekvens: Noe vanskeligere å åpne og lukke dører, samt kan karm/terskel få skrapemerker fra dørblad.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

I henhold til tidligere salgsoppgave er badet fra 2011/2012.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen til dusj (dør og listverk av tre), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Konsekvens: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 1:50, men ikke i en avstand på 80cm fra sluk.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
2) Det er påvist sprekker i fliser.
3) Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak:
1) Fall på gulv fungerer med dagens løsning (bruk av dusjkabinet) men vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

2) Bytte av skadet flis.

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

2) Over tid kan flisen løsne helt og stå opp fra underlaget.

3) Tiltak/konsekvens: Bom i flis er når hele flisen ikke har kontakt med underlaget og luftlommer oppstår, som kan medføre at flisen sprekker ved belastning.
Knekt flis på gulvet har av den grunn sprukket etter fall fra gjenstand.

Tilstandsrapport



Knekt flis.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Konsekvens: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Sluk under dusj



Hjelpesluk gulv

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har:
- Innredning med 2 nedfelte servanter.
- Veggmontert toalett.
- Dusjvegger/hjørne.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Faktura, Kontrollpunkter VVS og samsvarserklæring fra elektriker.
Badet er bygget av:
Rørlegger: Bravida.
Elektro: SES Elektro AS.
Tettesjikt/vinyl på gulv: T Lund.
Montering av innredning: byggmester Arne Helgaland.
Våtromsplater på vegg: Thu tre.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler profil/alulist under plater, samt er ikke hjørnet ved varmtvannstanken ferdig fuget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: Montere aluminiumslist i underkant av plater, samt fuge mellom list og plate.

Konsekvens: Manglende aluminiumslist i underkant av platene kan over tid føre til at baderomsplatene sveller/tar til seg fuktighet.

Tilstandsrapport



Underkant av våtromsplater.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er lokalt fall rundt sluk.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 63mm.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Synlig vinyl klemt under klemring.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak: Øverst eller nederst på døren bør det finnes en spalte eller glippe. Da kommer varm luft fra boligen inn på det fuktige rommet og hjelper til med å dempe luftfuktigheten inne på badet.

Konsekvnes: Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

I henhold til tidligere salgsoppgave er badet fra 2011/2012.

KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Konsekvens: Bom (hullyd) og riss (sprekker) i flisfuger er tegn på at flisene ikke har full vedheft til underlaget, eller at underlaget beveger seg. Dette oppstår ofte i overgangen mellom flis og fuge og kan være et tegn på fuktproblemer.

KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 3 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er ikke fall mot sluk (flatt gulv).
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 51mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

Det er knekte fliser ved vaskemaskin, skjevheter i gulv, løse fliser (bom) samt langsgående riss i flisfuger.
Gulvet er flatt, ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
Det er påvist svartesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet/våtsonen står foran full utbedring.

Konsekvens:
Løse fliser og riss (sprekker) i flisfuger er tegn på at flisene ikke har full vedheft til underlaget, eller at underlaget beveger seg. Dette oppstår ofte i overgangen mellom flis og fuge og kan være et tegn på fuktproblemer.

Dersom fall ikke er tilstrekkelig vil bruksvann ikke renne effektivt bort. Det vil kunne oppstå vannsøl og/eller vannansamlinger, og badet blir derfor mindre brukervennlig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Konsekvens: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport





Sluki dusj, synlig membran klemt under klemring

KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har:
- Innredning med nedfelt servant.
- Toalett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak: Øverst eller nederst på døren bør det finnes en spalte eller glippe. Da kommer varm luft fra boligen inn på det fuktige rommet og hjelper til med å dempe luftfuktigheten inne på badet.

Konsekvnes: Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra bod i vegg tilsluttet våtsonen til dusj og det er påvist unormale forhold.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det påviste fuktnivået er under et skadelig nivå, men over hva som er normalt.

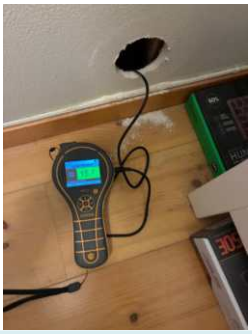
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser.

Konsekvens: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Fukten i bunnsvill kan relateres til kapillært oppsug fra grunnen.
Fuktsperre i kjellergulv ble vanlig fra midten av 1960-årene, og ble mer utbredt utover 1970- og 1980-tallet. Hus bygget før 1970 mangler ofte denne sikringen, noe som gjør dem mer utsatt for fukt og kapillært oppsug fra grunn.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Enkelte rift og merker som normalt iht alder.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

KJELLER > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med parkett på gulv og malte plater på vegg og tak.
Det er:
- Toalett med innebygd sisterne.
- Innredning med servant.
- Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak: Det anbefales å montere drenshull i nedre del av sisternen, samt vannstopper for å synliggjøre og stoppe en evt lekkasje fra sisternen.

Konsekvens: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til vaskerom i kjeller og kjøkken i 1.etasje fra 2019.
Det er besiktiget i rørskap.
Øvrige vannledninger er av kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.
2) Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak:
1) Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.
2) Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Konsekvens:
1) Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

2) Manglende merking av rør i rør, gjør det vanskelig å identifisere hvilke rør som går til hvilke tappesteder ved lekkasje eller arbeid på anlegget.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak: Service av varmepumpe bør utføres hvert 2.-3. år av en sertifisert fagperson.

Konsekvens: Manglende service på varmepumpen fører til økt strømforbruk, redusert varmeeffekt, dårligere inneklima, høyere slitasje, redusert levetid og risiko for driftstans.
Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre varmepumper.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

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.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1967 Ukjent, men det har vært en del oppgraderinger som er dokumentert i boligmappa.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse på fagområdet, og
anlegget er derfor ikke teknisk kontrollert.

Det anbefales på generelt grunnlag en el-kontroll ved eierskifte av bolig.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen/masser er fra 1967.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Konsekvens: 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss i forstøtningsmur til kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak: Riss/sprekker kan utbedres lokalt.

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

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er opparbeidet med hage, belegningsstein og terrasse.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Hagen på baksiden av boligen har fall mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1967.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1967.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er behov for tiltak

Tiltak: Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

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

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

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

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1967

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse
Det er gulv av belegningsstein.
Vegger av leca/betongblokker, murstein og tre.
Utvendig er trevegger kledd med liggende kledning av tre.
Det er A-takstoler med glasert takstein utvendig.
Det er vindu og dør av tre, samt automatisk garasjeport.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

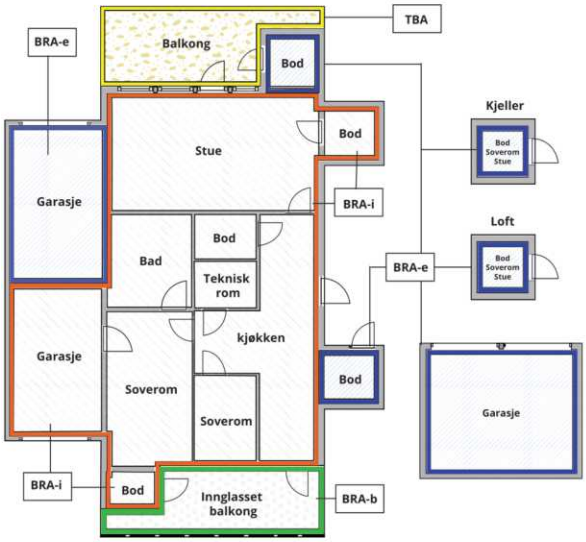
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	137		10	147	45
Kjeller					
Krypkjeller	98			98	
SUM	**235**		**10**		**45**
SUM BRA	**245**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Stue/kjøkken, hall m/trapp, toalettrom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		Innglasset balkong
Kjeller	Gang, vaskerom, bod, bod hybel, bod hybel, bad/vaskerom hybel, stue/kjøkken hybel, gang hybel		
Krypkjeller			

Kommentar

Takhøyde i hybel er målt til 210cm, del av bod har høyde på 203cm og under 200cm i første del av gang.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Ole Johansen	Takstingeniør
	Jan Øyvind Jørgensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	40	376		0	1016.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Djupadalskroken 36

Hjemmelshaver

Jørgensen Jan Øyvind, Johnsen Janne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sør-sunde i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Boligmappa	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	11.05.2026	Informasjon gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
temakart.nve.no	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
vegkart.atlas.vegvesen.no	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Bruksendring kjeller	18.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger bolig			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KO3571

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260076
Addresse	Djupadalskroken 36		
Postnr.	4046	Sted	HAFRSFJORD
Selgers navn	Jan Øyvind Jørgensen		
Selgers navn	Janne Johnsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
J Ø
J J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Vi har oppgradert vaskerom i kjeller. Alle rør ble skiftet fra vaskerom og ut og opp mot kjøkken. Gulvet ble senket, varmekabler innstallert, ny membran og med sveiset belegg. Ny el, ny varmtvannsbereder og ny innredning.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Tilgjengelige i boligmappa samt kvitteringer for utført arbeid

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

utført av T lund

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført av rørlegger

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

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

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

Nytt el anlegg og varmekabler ses elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger i Boligmappa

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
J Ø
J J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vi har bygget om terrassen og benyttet Thu tre til jobben. To vinduer skiftes i 2026 av byggmester Arne Helgaland

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Thu tre og byggmester Arne Helgaland

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Bad, kjøkken og oppholdsrom i kjeller var på plass da vi kjøpte. Vet ikke når arbeidene ble utført. vaskerom ble bygget i 2019

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Flyttet sikringsskapet fra kjøkken til kjeller, skriftet kjøkken, lagt strøm ut, sjekket alle innebygde spotter at de er i henhold til krav og lagt inn flere punkt for strømuttak . Noe er utført av Bringedal elektro og mesteparten av ses elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

boligmappa

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygget ny uteplass og har fått godkjent tilleggsareal til boligen for deler av kjeller

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Deler av kjeller utleid til et ungt par

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Søknad sendt og godkjent

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet porten

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Gapo

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

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Hadde vannlekkasje fra badet i kjeller. Forsikringssak og skaden er utbedret.

Er forholdet utbedret?

ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

i samsvar med søknader for uteområdet og deler av kjeller

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 20.05.2026

Signert av *Jan Øyvind Jørgensen*

Signert av *Janne Johnsen*

Initialer selger:
J Ø
J J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

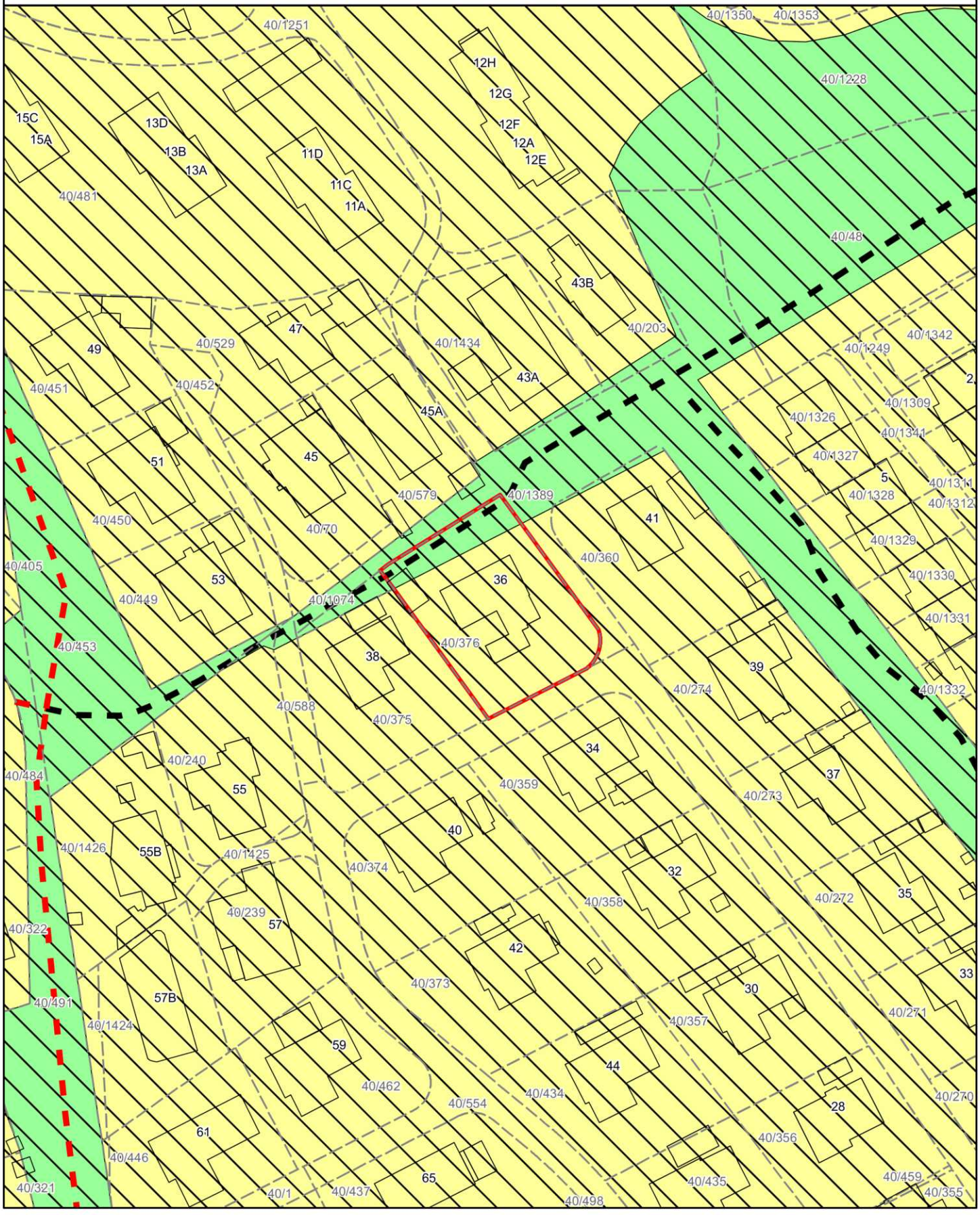
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 40/376/0/0
Dato: 2026-04-22
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



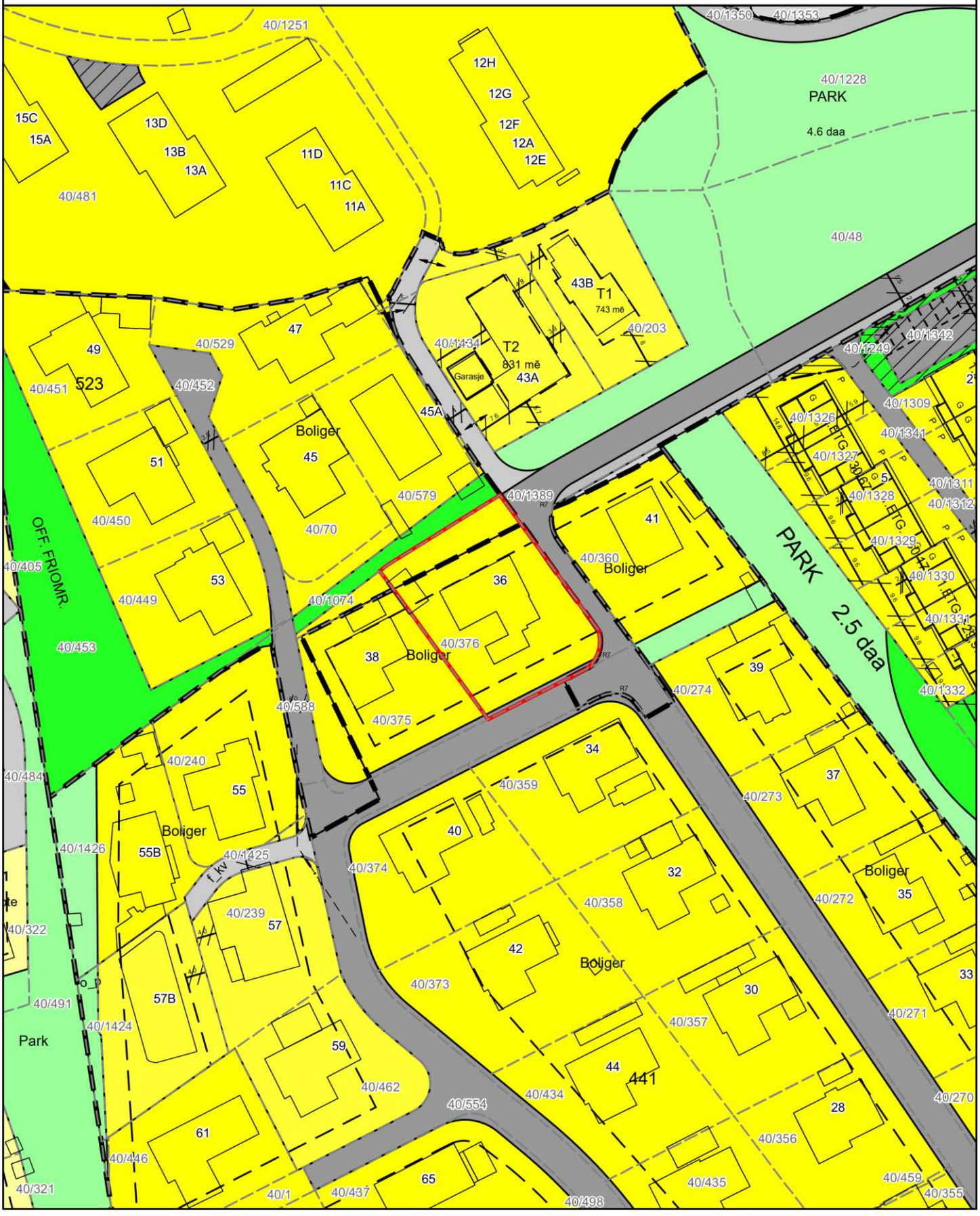
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 40/376/0/0
Dato: 2026-04-22
Målestokk: 1:1,000

Planident: 441,523
Ikrafttredelsesdato: 16.11.1965,8.1.1969

Stavanger kommune

N



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	40	**Bruksnr**	376	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner	Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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	1016.4 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner
Areal	1016.4 kvm
Hensynsonenavn	H220_1
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442
Areal	855.91 kvm
Omrnavn	B30
Kparealformal	Boligbebyggelse

Areal	160.49 kvm
Omrnavn	FRI4
Kparealformal	Friområde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	523
Navn	Gnr.40. Bnr.70
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01/08/1969 00:00:00
Bestemmelser	523.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde
Areal	160.49 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Id	441
Navn	Reguleringsplan for Madla vest.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/16/1965 00:00:00
Bestemmelser	441 bestemmelser.pdf
Delarealer	
Areal	832.37 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	23.38 kvm
Feltnavn	
Regform	311 - Gate m/fortau

Id	1582
Navn	Søra Bråde 1
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02/19/2001 00:00:00
Bestemmelser	1582 bestemmelser.pdf
Delarealer	
Areal	0.15 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

VEDTEKTER
MADLA VEST

TIL REGULERINGSPLAN 441 FOR FELT FOR STAVANGER BOLIGBYGGELAG, GNR. 40 BNR. 2, FOR BRØDRENE SVENDSENS FELT, GNR. 40 BNR. 1 SAMT FOR BYGGM. ERNST MONSENS FELT, GNR. 40 BNR. 67.

Stadfestet av Kommunal og arbeidsdepartementet 16.11.1965 i medhold av lov om bygningsvesenet av 1924

§ C10 tilføyd iht. kommunalstyret for byutviklings vedtak av 19.05.2005 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-1 nr 2.
§ D 10 tilføyd iht. byplansjefens vedtak av 15.05.2007 i medhold av PBL 1985 § 28-1 nr. 2.
§ D 11 tilføyd iht. byplansjefens vedtak av 07.07.2010 i medhold av PBL 2008 § 12-14.

Området er oppdelt i:

A. Offentlige parkarealer.
B. Tomter for butikker.
C. Tomter for åpen villamessig bebyggelse.

For hele området gjelder dessuten fellesbestemmelsene under pkt. D.

A. Offentlige parkområder.

I parkområdet kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppført barnehager, daghjem og lignende institusjoner, dessuten bygninger som har naturlig tilknytning til park- og idrettsarealer.

B. Tomter for butikker m.v.

1. Bebyggelsen skal oppføres i en etasje og som angitt på planen. Ingen tomt skal bebygges med mer enn 1/5 av nettoareal + garasje.

2 Tomten tillates ikke inngjerdet mot veger slik at oversikten kan vanskeliggjøres. Det skal anvendes kantstein som begrensning mellom parkmessig behandlet del av tomten og areal for kjøre- og gangtrafikk.

3. All parkering, av- og pålessing skal skje på egen grunn. Av hver tomt skal det legges ut et areal for parkeringsplasser og trafikkavvikling for kjørende og gående som vist på reguleringsplanen eller etter bygningsrådets anvisning.

4. Plassering av garasje, normalt en pr. butikk, skal godkjennes av bygningsrådet, idet en legger vekt på en tiltalende helhetsvirkning av butikkanlegget.

C. Tomter for åpen villamessig bebyggelse.

1. På tomtene forutsettes oppført eneboliger, eneboliger i rekke, atriumshus og tomannsboliger. Tomannsboligene må gis en arkitektonisk utforming som går harmonisk

sammen med den øvrige bebyggelsen.

2. Bebyggelsen skal fortrinnsvis være i en etasje og maksimalt to etasjer hvis bygningsrådet finner dette tilrådelig når det tas hensyn til helhetsvirkningen. Med en etasje regnes en full boligetasje på grunnmur av normal høyde på maksimum 70 cm. Bebyggelsen skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra terreng til hovedgesims skal ikke i noe tilfelle overstige 6,2 m, og ingen gavlvegg må være høyere enn 8,5 m hvis 2 etasjer tillates av bygningsrådet.

3. Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel 27°. Det kan også anvendes flatt tak med bygningsrådets samtykke. Grupper av bygninger kan dog med bygningsrådets samtykke gis annen takform. Taktekking skal godkjennes av bygningsrådet.

4. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer. Møneretning fastsettes av bygningsrådet.

5. Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av nettoareal + garasje.

6. Garasjen tillates kun oppført i en etasje og med maksimal grunnflate 40 m2 når det skal gis plass for to biler. Garasjen må plasseres slik i forhold til våningshus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene tillates sammenbygd med våningshuset uten at garasjen medregnes som bebygget areal. Garasjen kan plasseres mot nabogrense og skal plasseres innenfor byggelinjen. Det skal være oppstillingsplass for minst en bil foran garasjen på egen grunn. Inn- og utkjørselsforholdene til garasjen skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre.

7. Ved byggeanmeldelsen skal innsendes kotert situasjonskart med nøyaktig beskrivelse av hvorledes tomten tenkes planert. Dersom planeringen medfører forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjen senkes, eventuelt heves, eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.

8. Eventuell innhegning, forstøtningsmurer, beplanting, garasjeinnkjørsel o.l. kan for hvert kvartal eller for hvert gateløp kreves utført etter en av bygningsrådet godkjent plan.

9. Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk- eller buskbeplantning og kantstein. Hvis gjerde anvendes, skal dette være maksimum 65 cm høyt eksklusive eventuelt støpt sokkel på 10 cm over ferdig gate. Gjerdene må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet etter at reguleringsvesenets uttalelse er innhentet. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet.

10. Vedtatt 19.05.2005 i sak nr 0148/05
    Garasje på gnr.40/bnr.213, tillates kun som vist på planen.
    Eksisterende avkjørsel fra gnr 40/bnr 213 skal stenges. Plan for stenging/etablering av vegetasjon i tidligere avkjørsel, skal forligge sammen med rammesøknad. Sonen skal opparbeides samtidig med ny bebyggelse på eiendommen

D. <u>Fellesbestemmelser.</u>

1. Det tillates ikke oppført industrielle anlegg, verksteder og opplag, bortsett fra felles

garasjer eller andre spesielle anlegg som bare tjener beboerne i strøket, og som ikke medfører særlige ulemper. Butikker kan ikke innredes andre steder enn der butikker er vist på planen.

2. Bygningsrådet kan nekte oppført bensinstasjoner og bilserviceanlegg.

3. Kiosker, utsalgsboder o.l. kan bare tillates oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for trafikken eller de omkringboende.

4. Transformatorkiosker skal legges bak byggelinjen.

5. Bygningsrådet kan i forbindelse med byggemeldingen forlange utarbeidet et oppriss av hele gatepartiet.

6. Farger på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

7. Ingen tomt kan beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer eller som er til ulempe for trafikken. Eksisterende verdifulle trær i området skal i størst mulig utstrekning bevares.

8. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven til anvendelse.

9. Etter at disse vedtekter er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

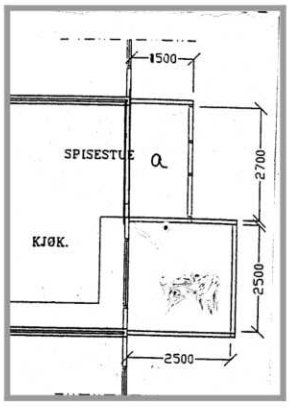
Plan 441A

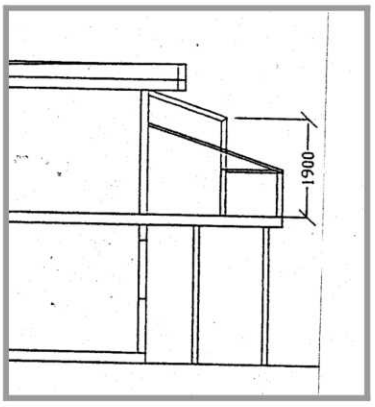
Datert KBU 15.06.07, sist revidet 01.02.2016

10. Bestemmelser for tilbygg på eksisterende rekkehus gitt betegnelsen R innenfor plan 441A og 577 (Jonsokveien 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11):

Følgende tilbygg tillates:

1. På dagens balkongside tillates 1. etasje utvidet så langt som dagens tillatte balkonger. Dersom tilbygg skjer i form av en felles søknad fra en hel rekke, eller en del av rekke der boligene flukter, kan tilbygg også skje i form av at dagens fasade (dvs. 1. og 2.et samt balkong) forskyves ut med inntil 2,8 meter. Kjeller under bakkenivå, kommer i tillegg for begge alternativer.
2. På inngangssiden tillates balkong med mål som oppgitt under, såfremt disse ligger innenfor egen eiendom og at de ikke hindrer funksjonell tilkomst til boligene. I tillegg tillates innebygging/innglassing av del a av balkongen med mål som vist under.



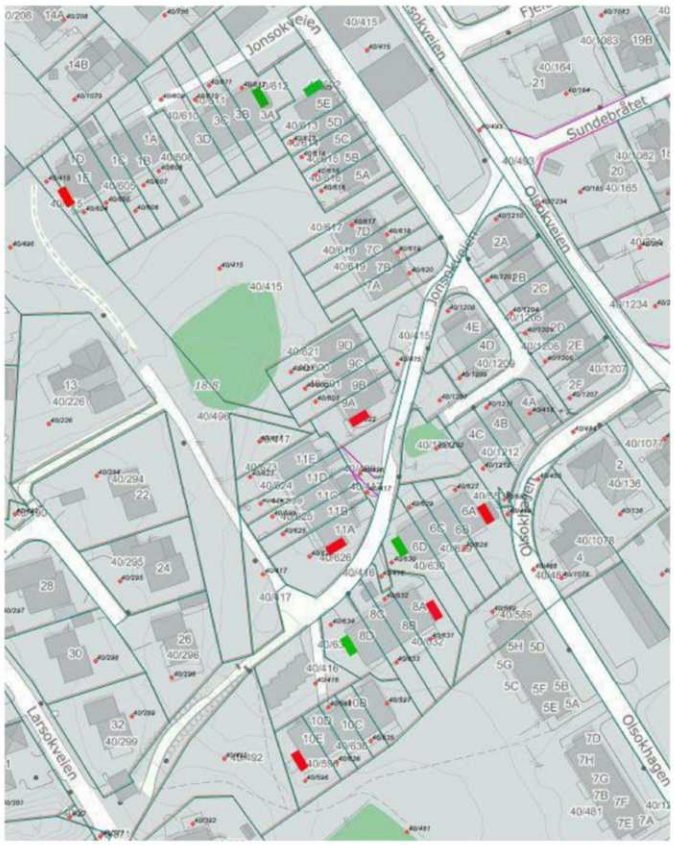


Materialbruk og vindusutforming i forbindelse med tilbyggene skal være mest mulig lik og i stil med eksisterende bygg.

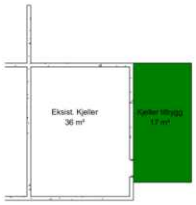
3. Det tillates tilbygg i gavl som vist på illustrasjonskart datert JoB arkitekter AS 15.10.15. Tilbygg skal utføres som vist på illustrasjoner datert JoB arkitekter AS 15.10.15. Vindu i kjeller tillates kun dersom det ikke medfører terrenginngrep. Materialbruk og detaljering skal være tilsvarende eksisterende bygg.

11. Rekkefølgekrav for Jonsokveien 9 og 11:

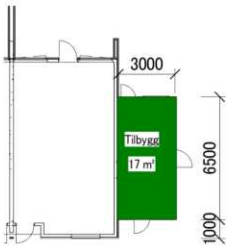
Når de felles parkeringsplassene på østsiden av Jonsokveien 11 A-E er ferdig opparbeidet må Jonsokveien også være opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen til 5 m bredde. Parkeringsplassene og annen veigrunn – grøntanlegg er felles for beboerne i Jonsokveien velforeningen.



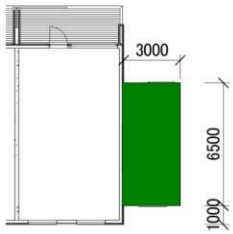
Illustrasjon viser plassering av tilbygg og
hvilke eiendommer som tillates utbygget.
Bestemmelsene angir nøyaktig plassering av tilbygget.



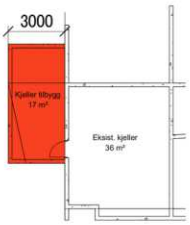
Plan Kjeller grønn type
1 : 200



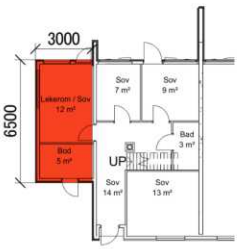
Plan 1 etg grønn type
1 : 200



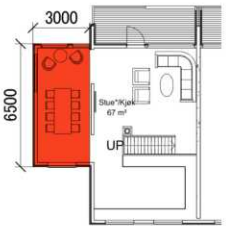
Plan 2 etg grønn type
1 : 200



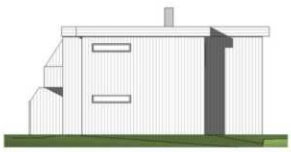
Plan Kjeller
1 : 200



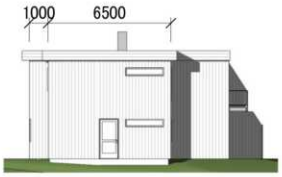
Plan 1 etg
1 : 200



Plan 2 etg
1 : 200



Fasade gavl
1 : 200



Fasade Gavl for grønn type
1 : 200

Øvrige fasader er vist i egen tegning nr 02

JoB Arkitekter AS	Prosj.navn.	Tegn.navn.	Tegn.nr.	Dato	Rev. / tegn.status	Målestokk:
	Vedlegg til Plan 441A punkt 3- tilbygg i gavl	Prinsipp for tilbygg type A - 3,4m x 6,5m	01	21.01.16		



Fasade mot hage 100
1 : 100

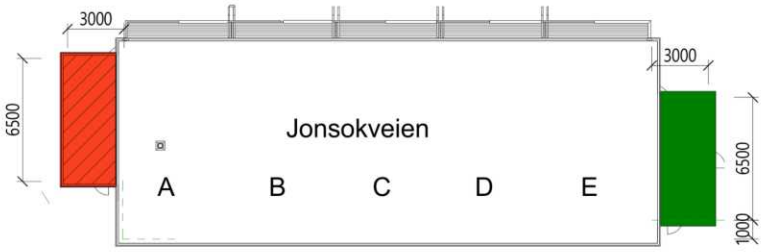


Fasade mot inngang 100
1 : 100

JoB Arkitekter AS	Prosj.navn. Vedlegg til Plan 441A punkt 3- tilbygg i gavl	Tegn.navn. Fasader	Tegn.nr. 02	Dato 15.10.15	Rev. / tegn.status	Målestokk:



Perspektiv Rød type



Takplan
1 : 200



Perspektiv Grønn type



Perspektiv

JoB Arkitekter AS	Prosj.navn. Vedlegg til Plan 441A punkt 3- tilbygg i gavl	Tegn.navn. Takplan og perspektiv	Tegn.nr. 03	Dato 15.10.15	Rev. / tegn.status	Målestokk:

Plan 523. Gnr. 40, bnr. 70, utparselleringsplan.

Reguleringsbestemmelser for plan 441, stadfestet av Kommunal og arbeidsdepartementet 16.11.1965 i medhold av lov om bygningsvesenet av 1924 gjelder også for plan 523 iflg. stadfesting av dept. 08.01.1969 i medhold av bygningsloven av 1965.

Området er oppdelt i:

A. Offentlige parkarealer.
B. Tomter for butikker.
C. Tomter for åpen villamessig bebyggelse.

For hele området gjelder dessuten fellesbestemmelsene under pkt. D.

A. Offentlige parkområder.

I parkområdet kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppført barnehager, daghjem og lignende institusjoner, dessuten bygninger som har naturlig tilknytning til park- og idrettsarealer.

B. Tomter for butikker m.v.

1. Bebyggelsen skal oppføres i en etasje og som angitt på planen. Ingen tomt skal bebygges med mer enn 1/5 av nettoareal + garasje.

2 Tomten tillates ikke inngjerdet mot veger slik at oversikten kan vanskeliggjøres. Det skal anvendes kantstein som begrensning mellom parkmessig behandlet del av tomten og areal for kjøre- og gangtrafikk.

3. All parkering, av- og pålessing skal skje på egen grunn. Av hver tomt skal det legges ut et areal for parkeringsplasser og trafikkavvikling for kjørende og gående som vist på reguleringsplanen eller etter bygningsrådets anvisning.

4. Plassering av garasje, normalt en pr. butikk, skal godkjennes av bygningsrådet, idet en legger vekt på en tiltalende helhetsvirkning av butikkanlegget.

C. Tomter for åpen villamessig bebyggelse.

1. På tomtene forutsettes oppført eneboliger, eneboliger i rekke, atriumshus og tomannsboliger. Tomannsboligene må gis en arkitektonisk utforming som går harmonisk sammen med den øvrige bebyggelsen.

2. Bebyggelsen skal fortrinnsvis være i en etasje og maksimalt to etasjer hvis bygningsrådet finner dette tilrådelig når det tas hensyn til helhetsvirkningen. Med en etasje regnes en full boligetasje på grunnmur av normal høyde på maksimum 70 cm. Bebyggelsen skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra terreng til hovedgesims skal ikke i noe tilfelle overstige 6,2 m, og ingen gavlvegg må være høyere enn 8,5 m hvis 2 etasjer tillates av bygningsrådet.

3. Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel 27°. Det kan også anvendes flatt tak med bygningsrådets samtykke. Grupper av bygninger kan dog med bygningsrådets samtykke gis annen takform. Taktekking skal godkjennes av bygningsrådet.

4. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer. Møneretning fastsettes av bygningsrådet.

5. Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av nettoareal + garasje.

6. Garasjen tillates kun oppført i en etasje og med maksimal grunnflate 40 m2 når det skal gis plass for to biler. Garasjen må plasseres slik i forhold til våningshus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene tillates sammenbygd med våningshuset uten at garasjen medregnes som bebygget areal. Garasjen kan plasseres mot nabogrense og skal plasseres innenfor byggelinjen. Det skal være oppstillingsplass for minst en bil foran garasjen på egen grunn. Inn- og utkjørselsforholdene til garasjen skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre.

7. Ved byggeanmeldelsen skal innsendes kotert situasjonskart med nøyaktig beskrivelse av hvorledes tomten tenkes planert. Dersom planeringen medfører forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjen senkes, eventuelt heves, eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.

8. Eventuell innhegning, forstøtningsmurer, beplanting, garasjeinnkjørsel o.l. kan for hvert kvartal eller for hvert gateløp kreves utført etter en av bygningsrådet godkjent plan.

.

9. Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk- eller buskbeplantning og kantstein. Hvis gjerde anvendes, skal dette være maksimum 65 cm høyt eksklusive eventuelt støpt sokkel på 10 cm over ferdig gate. Gjerdene må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet etter at reguleringsvesenets uttalelse er innhentet. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet.

D. <u>Fellesbestemmelser.</u>

1. Det tillates ikke oppført industrielle anlegg, verksteder og opplag, bortsett fra felles garasjer eller andre spesielle anlegg som bare tjener beboerne i strøket, og som ikke medfører særlige ulemper. Butikker kan ikke innredes andre steder enn der butikker er vist på planen.

2. Bygningsrådet kan nekte oppført bensinstasjoner og bilserviceanlegg.

3. Kiosker, utsalgsboder o.l. kan bare tillates oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for trafikken eller de omkringboende.

4. Transformatorkiosker skal legges bak byggelinjen.

5. Bygningsrådet kan i forbindelse med byggemeldingen forlange utarbeidet et oppriss av hele gatepartiet.

6. Farger på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

7. Ingen tomt kan beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer eller som er til ulempe for trafikken. Eksisterende verdifulle trær i området skal i størst mulig utstrekning bevares.

8. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven til anvendelse.

9. Etter at disse vedtekter er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

Oversiktskart

Adresse: **Djupadalskroken 36, 4046 Hafrsfjord**
Gnr/Bnr: **1103/40/376/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1017 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.04.2026



Matrikkelkart

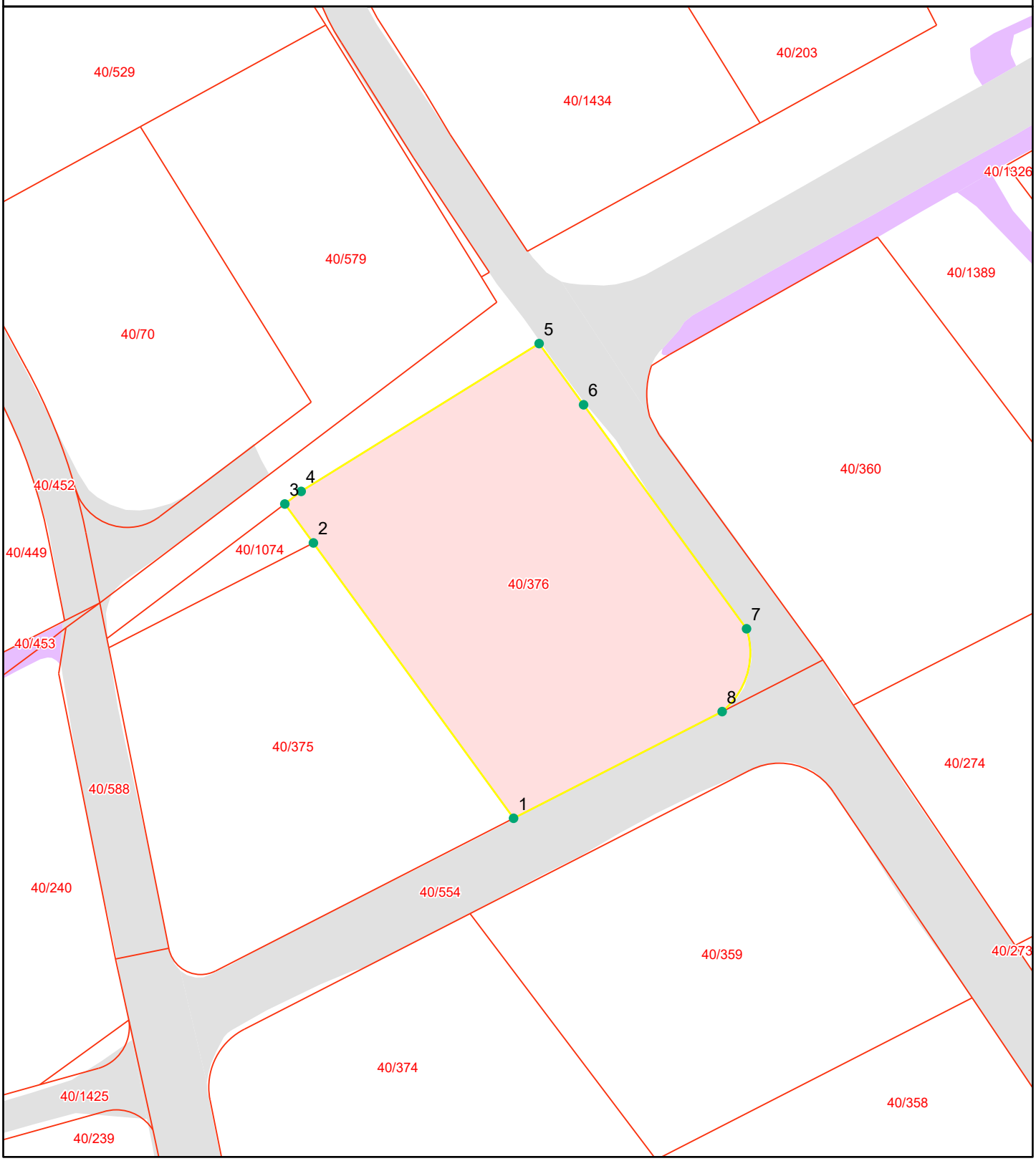
Adresse: **Djupadalskroken 36, 4046 Hafrsfjord**
Gnr/bnr: **1103/40/376/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1017 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.04.2026

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: 1017 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

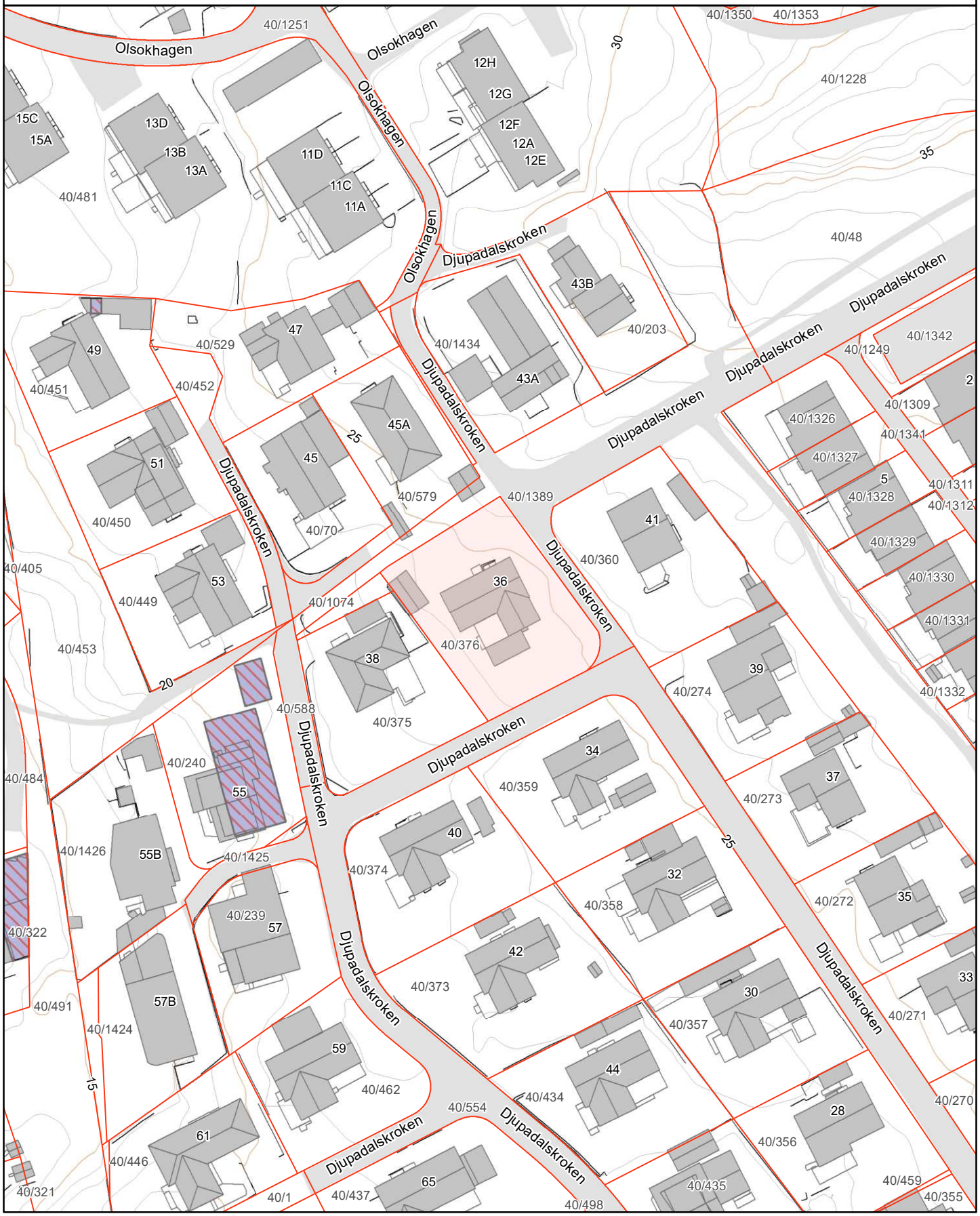
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6539933.88	306260.65	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	31.48	0
2	6539959.25	306242.18	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.47	0
3	6539962.84	306239.54	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.91	0
4	6539964	306241.05	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	25.92	0
5	6539977.62	306263.01	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.99	0
6	6539971.98	306267.11	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	25.62	0
7	6539951.34	306282.15	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	8.49	7.022
8	6539943.71	306279.9	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	21.68	0

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 40/376/0/0
Dato: 2026-04-22
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	27.04.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	40	Bnr:	376	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Djupadalskroken 36						

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:	20.05.2026
	Beløp:	2141,77

* 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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 22.04.2026 09:48

Eiendom 1103-40/376

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	18.03.1965	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	1016 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	40	Beregnet areal	1016,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	376	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Djupadalskroken 36	4046 Hafrsfjord	Olafshagen 1	Sunde	Hafrsfjord

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
18.03.1965	Kart- og delingsforretning	1103-40/376	Mottaker	868
		1103-40/1	Avgiver	-868
05.10.2005	Sammenslåing	1103-40/376	Mottaker	160
		1103-40/1075	Avgiver	-160
20.12.2005	Grensejustering	1103-40/1389	Mottaker	12
		1103-40/376	Avgiver	-12

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	4443748			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	25/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	25/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	25/0	25/0

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	4443721			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	235/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming

Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	235/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	235	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	137/0	0/0	137/0
K01	Kjelleretasje	0	98/0	0/0	98/0

KE/gn/A 503.1

FERDIGATTEST

VEDRÖRENDE GNR. 40 BNR. 376 - EIER: BR. SVENDSEN

Huset er ferdig oppsatt og tatt i bruk.

Ildstedsattest er utskrevet.

Följgende arbeider er ikke utfört:

1. Maling utvendig.
2. Gjerde og törkestativ. (Må anmeldes.)

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 3.januar 1968

Gudmund Forfang
konst. bygn.sjef

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Byggadmin AS
Goaveien 6
4070 RANDABERG

Dato: 18.02.2022
Saksnummer: 21/37670-4
Deres ref.:

Ferdigattest - Gnr/bnr 40/376 - Djupadalskroken 36 - Overbygget uteplass

Byggestedsadresse	Djupadalskroken 36
Ansvarlig søker	Byggadmin AS
Tiltakshaver	Janne Johnsen
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 01.02.2022.

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

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 16.11.2021.

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

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

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

Med hilsen

Sven Norland
avdelingssjef

Astri Thorsnes
saksbehandler

Kopi til:
Janne Johnsen, Djupadalskroken 364046 HAFRSFJORD

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Stavanger kommune

MENTOR PROSJEKTERING AS
Att.Raymond Raugstad
Grenseveien 21
4313 SANDNES

Dato	23.04.2026
Saksnr.	2026/21799
Deres ref.	
Side	1

Tillatelse til tiltak - Djupadalskroken 36 - 40/376 - Endring av bruk - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Tiltakshaver:	Jan Øyvind Jørgensen
Ansvarlig søker:	MENTOR PROSJEKTERING AS
Søknad mottatt:	18.04.2026

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4, jamfør § 20-3.

Følgende tiltak er godkjent:

- Bruksendring av deler av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel med BRA 35 m^2

Forutsetninger for byggetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder.
3. Ansvarlig søker skal sende inn søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Byggverket, eller deler av det, kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.

4. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Beskrivelse av søknad

Vi viser til din søknad mottatt 18.04.2026.
Tiltaket omfatter bruksendring av deler av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel.

Plangrunnlaget for eiendommen
Eiendommen er avsatt til hovedformål boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2023-2040, vedtatt 19.06.2023.
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan 441 Madla Vest som boligområde, vedtatt 16.11.1965.

Begrunnelse for vedtaket

Tiltaket er i tråd med gjeldende reguleringsplan og vi har ingen merknader.

Du kan klage på vedtaket

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

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Informasjon

Til digitale søkere:

For å sikre at korrespondanse mellom oss og deres søknadsportal blir riktig ber vi dere å sjekke at følgende saksnummer er registrert for denne byggesak: 2026/21799

Bruk seriøse håndverkere

https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/

Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert:

Gebyrbeskrivelse	Sats	Antall	Beløp	Merknad
Andre søknadspliktige tiltak (som søkes om) med ansvar, per tiltak, jf. pbl. § 20-3	10800,00	1	10800,00	
Reduksjon: Digital søknad	-1500,00	1	-1500,00	
Reduksjon: Fullstendig søknad	-3000,00	1	-3000,00	
Reduksjon: Tiltak i tråd med plan- og bygningsloven med forskrifter	-3000,00	1	-3000,00	

Gebyret er fakturert iht. gebyrforskriften, og kan ikke påklages.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef

Else May Sevheim
rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Ekstern kopi

Jan Øyvind Jørgensen

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Stavanger kommune

MENTOR PROSJEKTERING AS
Raymond Raugstad
Grenseveien 21
4313 SANDNES

Dato	29.04.2026
Saksnr.	2026/21799 - 4
Deres ref.	
Side	1

Ferdigattest - Djupadalskroken 36 - 40/376 - Bruksendring av kjeller

Tiltakshaver:	Jan Øyvind Jørgensen
Ansvarlig søker:	MENTOR PROSJEKTERING AS
Søknad mottatt:	24.04.2026
Søknad komplett:	

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket om ferdigattest er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd.

Ferdigattest er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 23.04.2026.

Ansvaret til ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl § 23-3 andre ledd.

Det er seksjon Byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Du kan klage på vedtaket

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

til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert:

Gebyrbeskrivelse	Sats	Antall	Beløp	Merknad
Igangsettelsestillatelse, Midlertidig brukstillatelse, Ferdigattest for tiltak med tillatelse etter pbl. § 20-3	3400,00	1	3400,00	Ferdigattest

Gebyret er fakturert iht. gebyrforskriften, og kan ikke påklages.

Med hilsen

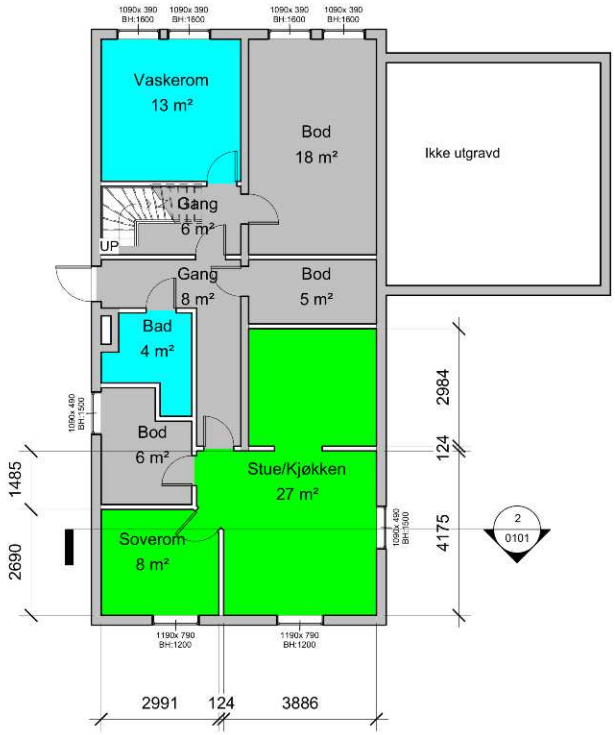
Børge Kallesten
seksjonssjef

Astri Thorsnes Tangvald
rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

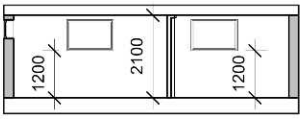


1 Kjeller

1 : 100

Romskjema			
Etasje	Rom	Areal	Kommentar
Kjeller	Vaskerom	13 m²	Uendret
Kjeller	Bod	18 m²	Uendret
Kjeller	Bod	5 m²	Uendret
Kjeller	Stue/Kjøkken	27 m²	Bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel
Kjeller	Gang	6 m²	Uendret
Kjeller	Gang	8 m²	Uendret
Kjeller	Bad	4 m²	Uendret
Kjeller	Bod	6 m²	Uendret
Kjeller	Soverom	8 m²	Bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel

BRA som bruksendres: 35 m²



2 Snitt A

1 : 100

© Alle rettigheter tilhører Mentor Prosjektering AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver
Jan Øyvind Jørgensen
Djupadalskroken 36
4046 Hafrsfjord
Gnr/bnr.: 40/376
Stavanger Kommune

MENTOR PROSJEKTERING AS
Din mentor, ditt prosjekt
Grenseveien 21, 4313 Sandnes
NO 992 866 233

Rev.	Beskrive	Dato

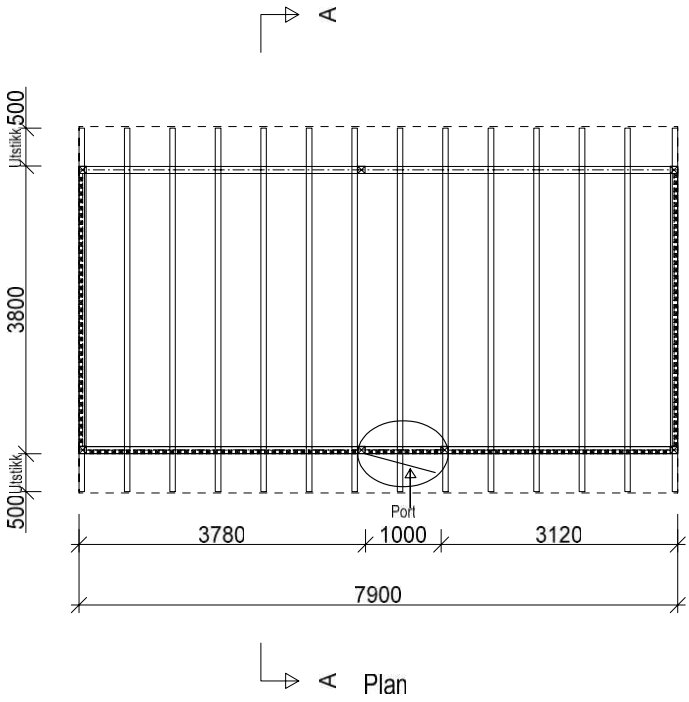
Djupadalskroken 36
Plan kjeller
Tegningsdato: 18.04.2026 17:27:54

0 1 2 3 4 50m

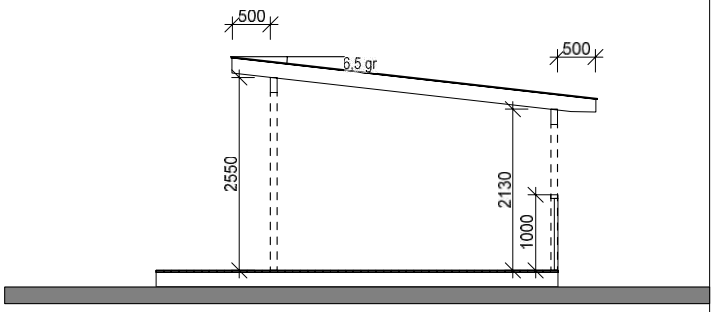
PRINT REDUCTION BAR | A3 SHEET

Målestokk: 1 : 100 Format: A3
Tegnet av: Raymond Raugstad

Pro-nr / Tegnings-nr. 26101-05 - 0101
Revisjon



Plan



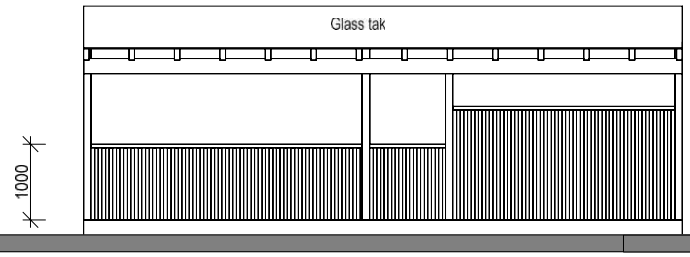
Snitt A - A

HUS & BYGGTEGNING

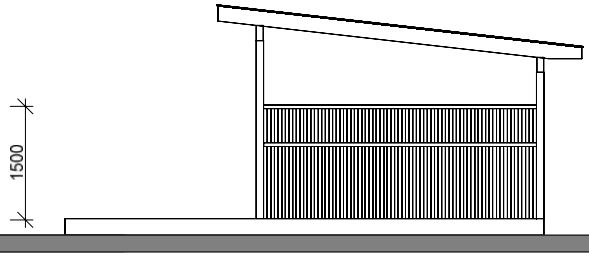
Tiltakshaver: Janne Johnsen
Byggeplass: Djupedalskroken 36
Kommune: Stavanger
Gnr: Bnr: Målt: 1 : 50
Plan og snitt

Dato: 22.10.2021
Tegn: IDD
Prosjekt nr.: 2124
Tegn.nr.: 501
Djupedalskroken

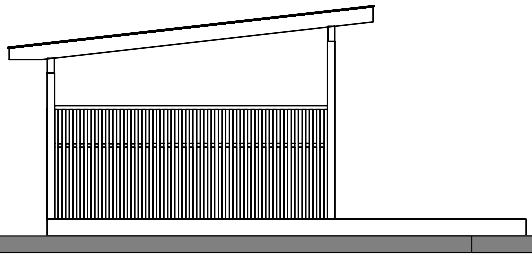
©Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.



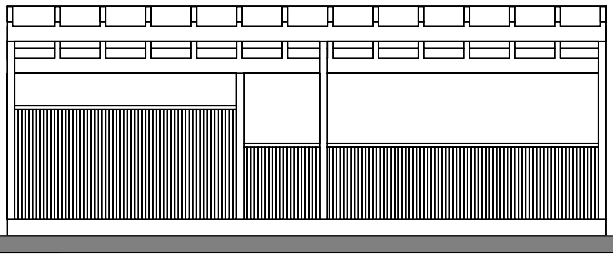
Fasade mot sør



Fasade mot vest



Fasade mot øst



Fasade mot nord

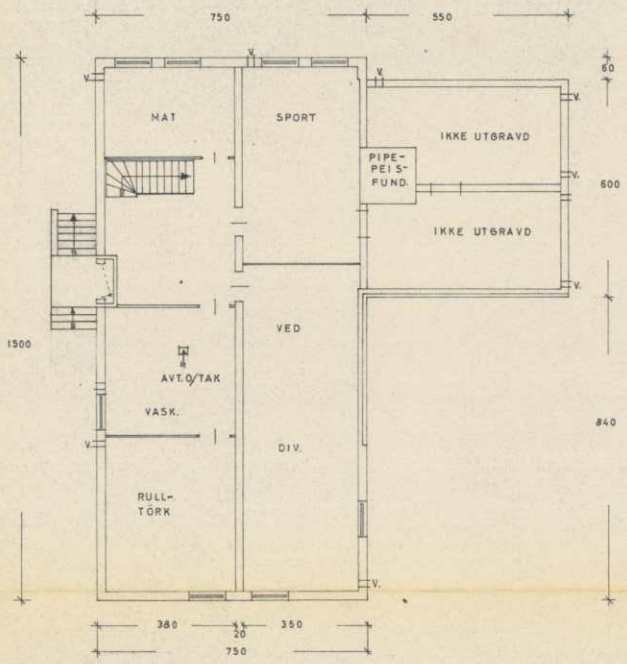
DATA DESIGN SYSTEM

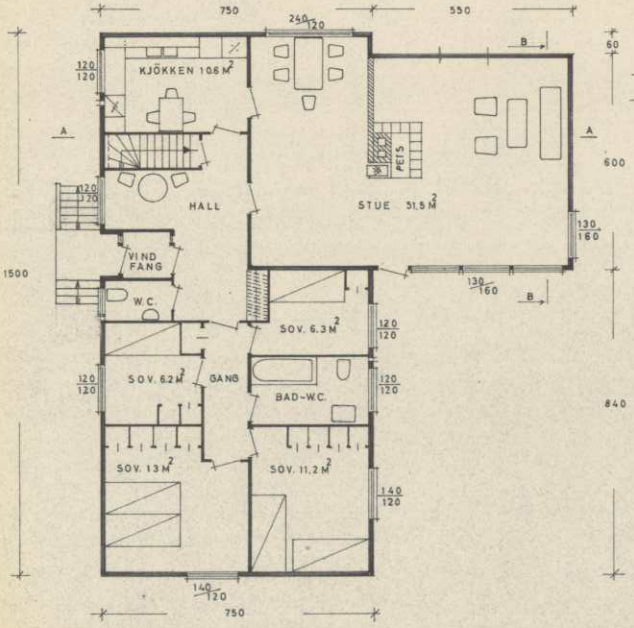
HUS & BYGGTEGNING

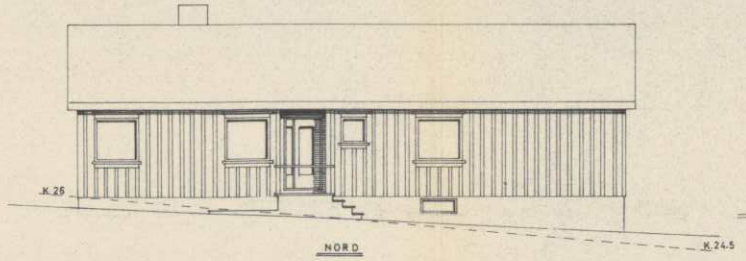
©Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

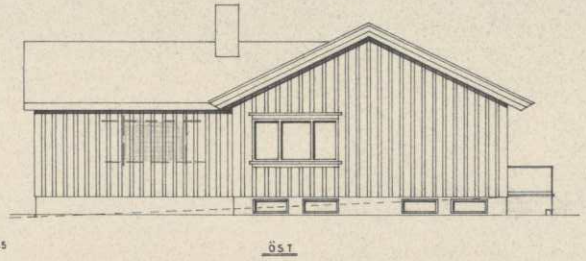
Tiltakshaver: Janne Johnsen
Byggeplass: Djupedalskroken 36
Kommune: Stavanger
Gnr: Bnr: Mål: 1 : 50
Fasader

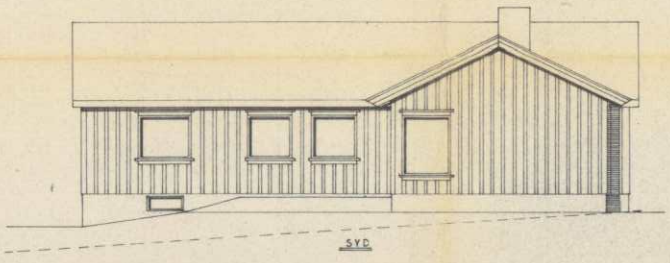
Dato:
Tegn
Prosjekt nr. 2124
Tegn.nr: 502
Djupedalskroken

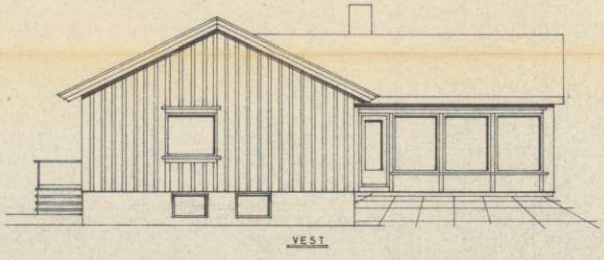


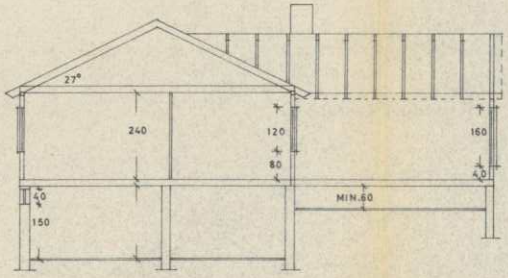


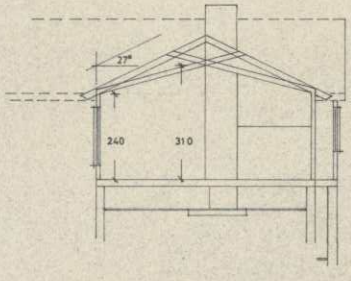






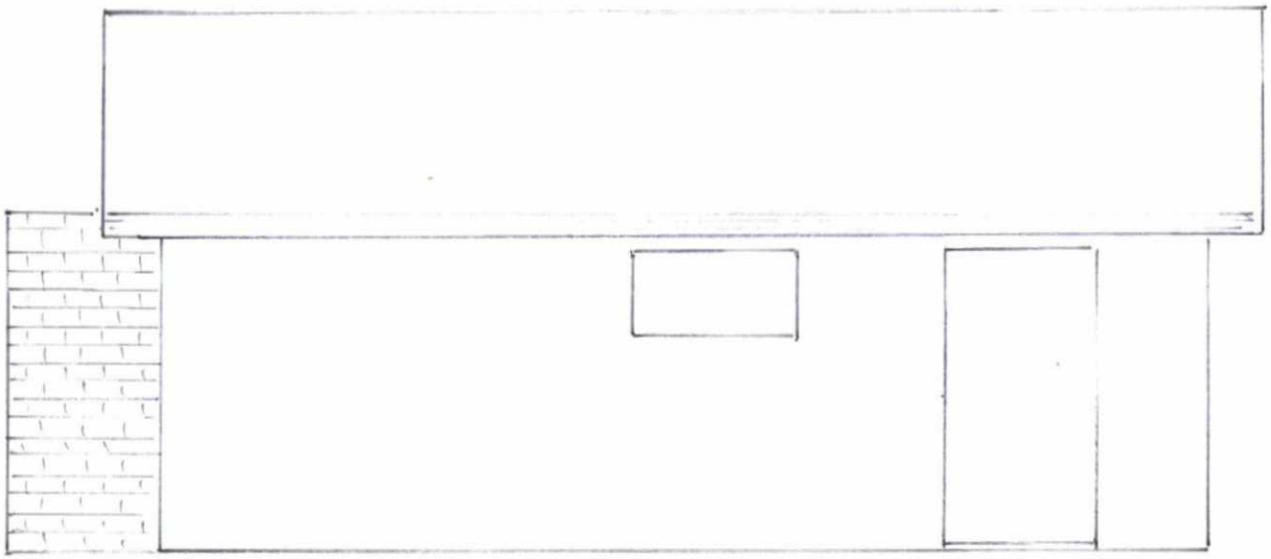


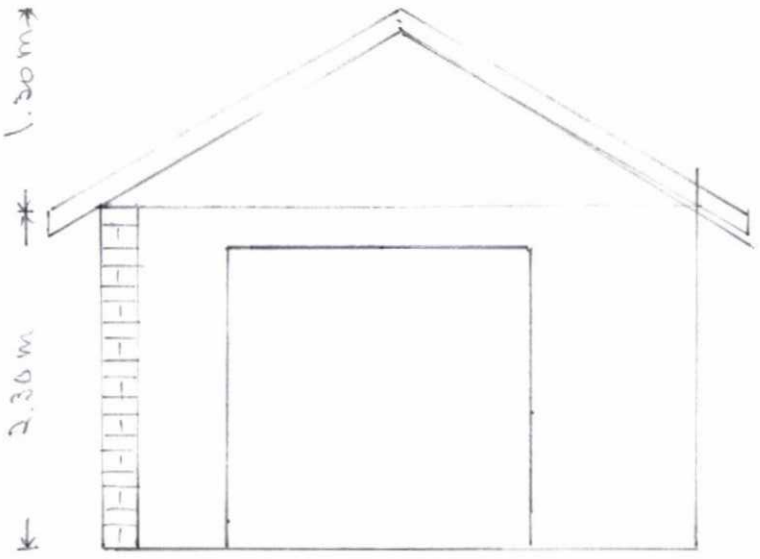


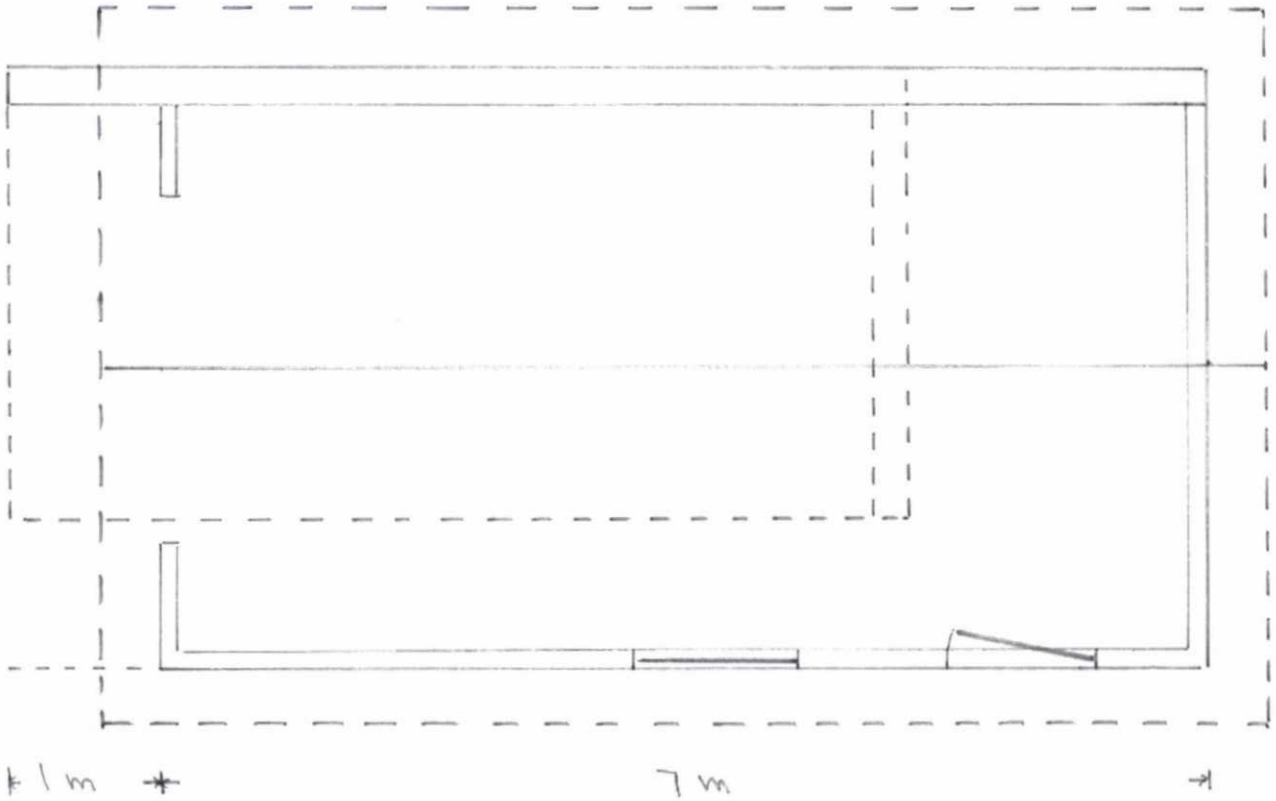


BYGNINGSSJEEN i Stavanger
Jr. nr. 1966 2092

ENEBOLIG	MÅLESTOKK: 1 : 100
BYGGHERRE: BYGGM. BRØDR. SVENDSEN	DATO: 16-6-66
	OPPDRAG: 34 66
	BLAD: 1
HALVOR S. ØGREID STAVANGER	TEGNER: K.S.







Underskrivne har ingen merknader til den utleggingen det er søkt om.

Steinar Pettersen
Torleiv Solheim
Sigurd S Tande

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
24 OKT. 1985

Kartutsnitt over:
Gnr.40 Bnr.376
M=1:1000,Areal= 868 m^2
Kartref: G-18

Stavanger oppmålingsvesen 18.10.1985.

Odd Jan Larsen
avd.led.

Hjemmelshaver: Gunnar Leiro
40/375 : Sigurd Sunde
40/1075 : Sigurd Sunde m.fl.
40/1074 : "
40/360 : Torleiv Schiefloe
40/359 : Svein Pettersen

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
24 OKT. 1985

Geir Ekeland



Dkm. 2825/67 - dj. 18/5.67.

S k j ö t e .

Undertegnede Berge, Ommund, Sigurd og Karl Svendsen skjöter og overdrar herved den oss tilhörende parsell

gnr. 4o, bnr. 376 i Madla

nå Stavanger, til herr

Gunnar Leiro, födt 25-6 1915

for en kjöpesum av kr. 17.36o.- kronersyttentusentrehundreog seksti - som er ordnet.

Vedlikeholdet av adkomstvegen påhviler parsellen sammen med de övrige som nytter den inntil Stavanger kommune overtar vedlikeholdet.

Adkomsten er midlertidig fra nord, over hovedbrukets eiendom, bnr. 1.

Stavanger, den 16 mai 1967.

På egne vegne og på vegne av våre brödre
Ommund og Berge Svendsen i.h.t. fullmakt:

Karl Svendsen B Sigurd Svendsen

Vi bekrefter at utstederne har undertegnet skjöte i vårt nærvær og at de begge er over 21 år:

1. [illegible] 2. [illegible]

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:
Djupadalskroken 36, 4046 Hafrsfjord
Gnr. 40, Bnr. 376, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260076

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.
