PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

GAMLE DUSAVIKVEIEN 32

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Gamle Dusavikveien 32, 4029 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 28, bnr. 1944

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 11386-1439 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** GF8484

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

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Helge Revheim

Uavhengig Takstingeniør

helge@rygja.no

944 50 553

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. 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.

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 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

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbfales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsenivå rapporten ligger på. Boligen fra 1974 er en enebolig med to etasjer. Boligen er oppført med grunnmur i betong, over grunnmur er vegger i trekonstruksjoner, som utvendig er kledd med trepaneler og fasadeplater. Vinduer og dører er med isolerglass. Etasjeskiller er med trebjelkelag og yttertak er i trekonstruksjon som utvendig er tekket med betongtakstein. Boligen framstår i normal teknisk stand ut i fra alder med en normal aldersslitasje på bygningsdeler. Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Eneboligen har en alder på 52 år og det er bygningsdeler fra byggeår som det etter hvert må påregnes vil ha behov for kommende vedlikehold og oppgradering. Boligen er oppdelt i 4 halve/mellomliggende etasjer.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Alder på taktekkingen er ukjent. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og taknedløp er i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og fasadeplater.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er vinduer med varierende alder. Vinduene på kjøkken og soverom er fra 1996
Vinduer for øvrig i boligen er fra perioden 2005- 2009
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre. Det er terrasse oppført i trekonstruksjon
Utvendige trapper er i betong og trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Ovnen er installert etter byggeår.Gulvet er av betong. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I ytterveggen i boden som vender mot hagen på baksiden av huset.Boligen har malt tretrapp med tepper i trinn. Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 70mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom inn fra gangen i sokkeletasje, med fliser på gulv og vegg med servant og veggtoalett

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Synlige avløpsrør i boligen er av plast.Boligen har mekanisk ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom og ventiler i vinduer. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg i boligen fra byggeår som er tilknyttet sikringstavle plassert i gangen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1974. Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningsmurer er av betong. Boligen ligger i et skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gårdsrommet er med belegningstein. Det er terrasser i trekonstruksjon og trapper i betong. Det er observert fall på terrenget på oversiden av boligen og flatt terreng langs boligen på overside. Det er oppført terrasser på deler av terrenget langs boligen som begrenser muligheten å vurdere terreng forhold langs grunnmuren i dette området. Det anbefales å vurdere tiltak for å lede eventuelt overflatevann bort fra bygningen, eksempelvis ved justering av terreng eller etablering av drenerende masser.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1974. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger originale godkjente tegninger. Etter byggeår så er det gjort endringer av rominndeling i kjeller/soveromsplan som på tegningen er en matbod, klesrom og gang. Dette er omgjort til 1 bod. Rommet i kjeller/soveromsplan på original tegning som er disponibelt er i dag garderobe/omkledningsrom. Dette kan være søknadspliktig uten at dette er omsøkt, men ikke nødvendigvis. Det anbefales ytterlig undersøkelse med kommunen vedrørende dette.

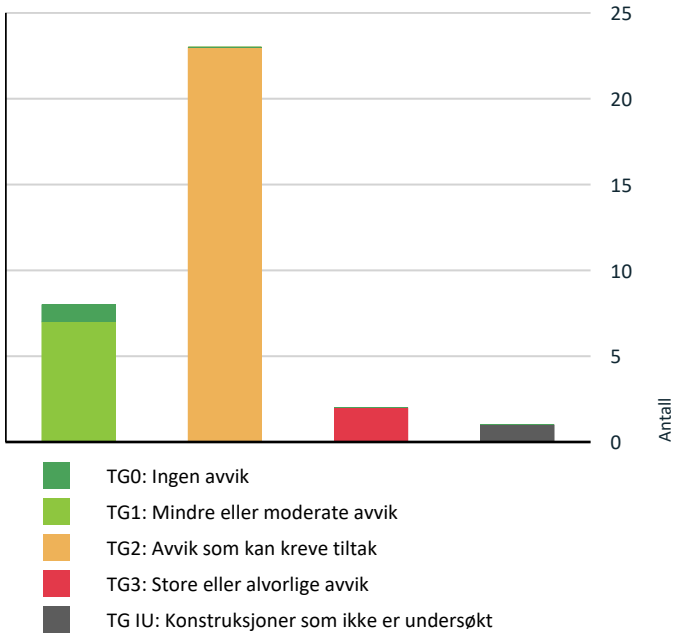
Bod

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

Det foreligger godkjent byggetegning på boden.

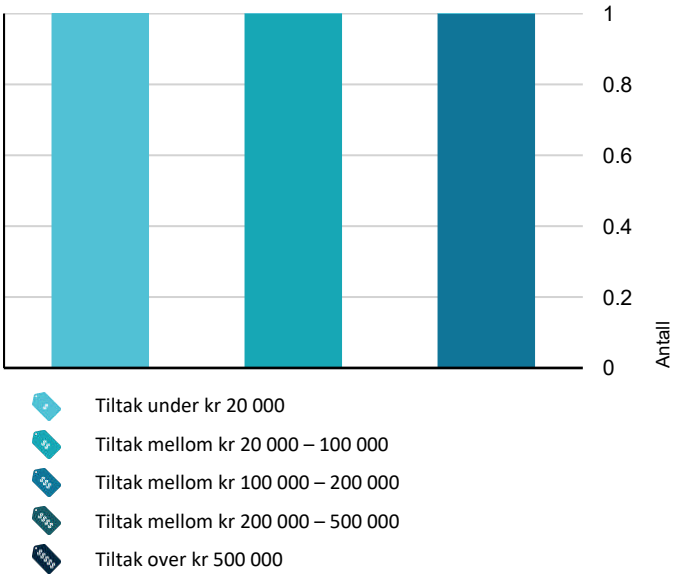
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og serifisert takstingeniør fra Norsk takst. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av forhold som ble registrert på befaringen. Takstingeniøren gir et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Dette kan også gis på tilstandsgrad 2 men er ikke et krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og vurderes derfor på hvert enkelt punkt. Rombeskrivelser er basert på bruk ved inspeksjonstidspunktet, selv om de ikke oppfyller krav i forskrift. Utbedringskostnadene er et forsiktig estimat basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Estimatet er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Pipevanger er ikke synlige.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er innkledd, og pipevanger er derfor ikke synlige for inspeksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner og taknedløp er skiftet etter byggeåret, men alder på disse er ukjent.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvis kledning med mager overflatebehandling. Fasader er kun besiktiget fra bakkenivå.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Undertaket er misfarget.

Det er montert avtrekksvifter i ytterveggen for å ventilere takkonstruksjonen. Det er begrenset med åpninger langs raftene, noe som gir redusert tilførsel av tilluft på loftet. På den delen av taket som er isolert, er luftingen begrenset, og isolasjonen ligger opp mot yttertaket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Karmlistene på vinduene på soverommet i øverste etasje har løsnet. Enkelte vinduer har behov for vedlikehold av beslag og slitedeler.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer har behov for vedlikehold av beslag og slitedeler.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Betongtrappene har sprekker.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er knirk i tregulvene.

Det er enkelte steder med gjenstående arbeid.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Eksponert betonggrunnmur har stedvis avskalling, riss og sprekker. Det er registrert rust på synlige forskalingstag i grunnmuren. Dette er rester etter forskaling fra oppføringstidspunktet og kan medføre estetiske forhold samt lokal svekkelse av betongoverflaten.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er avvik:

Betongmurer har slitasje

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

På oversiden av boligen så er terrenget relativ flatt langs boligen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det er avvik:

På bakgrunn av alder på utvendige vann- og avløpsledninger er forventet brukstid i stor grad utløpt, noe som medfører økt risiko for skader og behov for utskiftning eller utbedring.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det er et svakt fall til sluk, kravet om fall på 1:50 80 cm rundt sluket er ikke oppfylt

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

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

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Egen helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

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

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

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold.
Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både taktekking og undertak, er økt risiko for skjulte skader og lekkasjer som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.



Taket er tekket med betontakstein

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og taknedløp er i metall.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner og taknedløp er skiftet etter byggeåret, men alder på disse er ukjent.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør innhentes dokumentasjon på når takrenner og taknedløp er skiftet, samt hvem som har utført arbeidet. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om tilstand og forventet levetid, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader eller behov for uforutsette utbedringer.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvis kledning med mager overflatebehandling. Fasader er kun besiktiget fra bakkenivå.

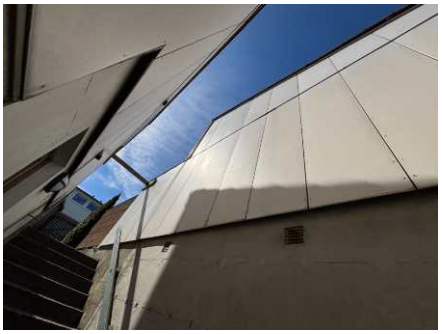
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling og eventuelt utskifting av værslitt eller oppsprukket kledning for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader. Fasader bør inspiseres nærmere for å avdekke eventuelle skjulte skader, da kun visuell kontroll fra bakkenivå er utført.


Det er liggende bordkledning


Det er liggende bordkledning


Det er fasadeplater på veggen mot nabobygning


Det er fasadeplater på veggen mot nabobygning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Undertaket er misfarget.

Det er montert avtrekksvifter i ytterveggen for å ventilere takkonstruksjonen. Det er begrenset med åpninger langs raftene, noe som gir redusert tilførsel av tilluft på loftet. På den delen av taket som er isolert, er luftingen begrenset, og isolasjonen ligger opp mot yttertaket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:
• Lokal utbedring bør utføres.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av lufting, tilførsel av luft og dampsperre mot loftet for å avdekke eventuelle mangler og sikre tilstrekkelig ventilasjon. Utilstrekkelig ventilering kan føre til fuktproblemer, muggdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er begrenset lufting langs raft



Undertaket har misfarging



Det er montert avtrekksvifte i ytterveggen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er vinduer med varierende alder. Vinduene på kjøkken og soverom er fra 1996 Vinduer for øvrig i boligen er fra perioden 2005- 2009

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Karmlistene på vinduene på soverommet i øverste etasje har løsnet. Enkelte vinduer har behov for vedlikehold av beslag og slitedeler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Karmlistene på soveromsvinduene i øverste etasje bør festes på nytt, og slitedeler på vinduene bør vedlikeholdes. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje, trekk og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Vinduer fra perioden 96 har slitasje



Vinduer fra perioden 96 har slitasje



Vinduer fra perioden 96 har slitasje



Vinduer fra perioden 2005-2009 er i normal stand

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer har behov for vedlikehold av beslag og slitedeler.

Konsekvens/tiltak

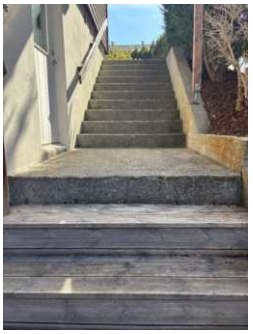
- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av dørkarmer og treverk for å hindre videre forvitring og fuktskader. Utettheter mellom dørblad og karm bør tettes for å redusere varmetap og forhindre kald trekk. Vedlikehold av beslag og slitedeler på vinduer bør gjennomføres for å sikre funksjon og forlenge levetiden. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt varmetap, fuktskader og redusert komfort i boligen.

Tilstandsrapport



Balkongdør har slitasje



Enkel kjellerdør



Hoveddør med sidefelt har slitasje



Hoveddør med sidefelt har slitasje

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er terrasse oppført i trekonstruksjon

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råte og skader på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er i betong og trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

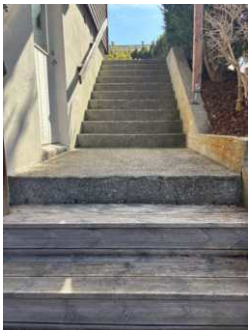
Betongtrappene har sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekkene i betongtrappene bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging og frostsprengning, som kan føre til ytterligere skader og redusert sikkerhet.

Tilstandsrapport



Betong og tretrapp



Betongtrapp har sprekker

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er knirk i tregulvene.

Det er enkelte steder med gjenstående arbeid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utbedres knirk i tregulvene for å unngå økt slitasje og redusert komfort. Gjenstående arbeid bør ferdigstilles for å sikre fullverdig funksjon og estetisk helhet. Manglende ferdigstillelse kan medføre redusert brukskvalitet og økt risiko for skader over tid.



Det er enkelte steder med gjenstående arbeid

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved enkel og vilkårlig nivellering i stuen registreres det høydeforskjell på 0–7 mm på total planhet.

I kjøkken registreres det høydeforskjell på mellom 0–4 mm avvik på total planhet.

Totalt avvik er målt med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.

Ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Til orientering var boligen møblert på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt fullstendige målinger i alle områder, og det kan derfor forekomme skjevheter som ikke er registrert ved måling. Vennligst spesifiser hvilke områder som er kontrollert ved spotmålinger.

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Ovnen er installert etter byggeår.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er innkledd, og pipevanger er derfor ikke synlige for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger bør gjøres tilgjengelige for inspeksjon for å kunne vurdere pipens tilstand. Konsekvensen av utilgjengelige pipevanger er at eventuelle skader eller svakheter ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for brann eller andre bygningsskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000







TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I ytterveggen i boden som vender mot hagen på baksiden av huset. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,5

Tilstandsrapport



Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,5

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med tepper i trinn

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres nødvendige tiltak på de aktuelle dørene for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade.
Konsekvensen av manglende utbedring kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på dør eller karm.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Badet er med fliser på gulv og vegger



Badet er med fliser på gulv og vegger



Badet er med dusjkabinett

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 70mm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er et svakt fall til sluk, kravet om fall på 1:50 80 cm rundt sluket er ikke oppfylt

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende krav for å sikre god avrenning.
Manglende eller svakt fall kan føre til oppsamling av vann på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• 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.
• Andre tiltak:

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

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vær oppmerksom på at membran og sluk har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
Ved renovering bør det legges ny membran og sluk, og arbeidet må dokumenteres. Manglende inspeksjonsmulighet og alder på membran medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



Sluk har begrenset tilkomst

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I veggen mellom omkledningsrom og badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommets tettesjikt/membran bør oppgraderes og dokumenteres for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Konsekvensen av manglende oppgradering og dokumentasjon er økt risiko for fuktskader og lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.

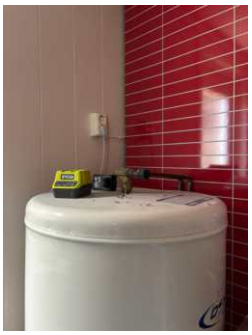
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Forventet brukstid for sluk fra byggeår er utløpt



Det er vegger med trepanel



Veggen bak vasken er med våtromspanel

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det blir mulig, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svekkelser i tilliggende konstruksjoner. Konsekvensen av manglende hulltaking er at det er usikkerhet knyttet til tilstanden i vegger bak våtsone, noe som medfører risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



Luke i gulvet er fastlimt



Utsiden av rommer er mot trapp

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,micro og stekeovn.



Kjøkken er med en malt slett overflate



Kjøkken er med en malt slett overflate

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Avtrekk over kokesonen med avkast direkte ut.



Avtrekk over kokesonen med avkast direkte ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom inn fra gangen i sokkeletasje, med fliser på gulv og vegg med servant og veggtoalett

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilfredsstillende luftutskifting.

Det bør også etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygd sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.



Toalettrommet er inn fra gangen i 1. etasje

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i boligen er av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom og ventiler i vinduer.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventilasjonsanlegget bør utbedres slik at tilfredsstillende luftutskiftning oppnås i alle rom. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. Varmtvannstanken er over 20 år gammel, og det anbefales å vurdere utskifting da eldre tanker kan få plutselige skader eller lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg i boligen fra byggeår som er tilknyttet sikringstavle plassert i gangen

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.

Tilstandsrapport

2008

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?
Ja Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600, basert på visuell kontroll og tilgjengelig dokumentasjon.

Generell kommentar

Ved eierskifte anbefales det å gjennomføre en grundigere elkontroll. Dette vil gi en mer detaljert gjennomgang av anleggets tekniske tilstand og samsvar med gjeldende forskrifter.



Tavle står i gangen i 1. etasje



Tavle står i gangen i 1. etasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1974.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes at utskifting kan bli nødvendig innen overskuelig fremtid. Konsekvensen av aldrende drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eksponert betonggrunnmur har stedvis avskalling, riss og sprekker. Det er registrert rust på synlige forskalingstag i grunnmuren. Dette er rester etter forskaling fra oppføringstidspunktet og kan medføre estetiske forhold samt lokal svekkelse av betongoverflaten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres en ytterligere undersøkelse av registrerte sprekker i grunnmuren for å avklare omfanget. Lokal utbedring av avskalling, riss og sprekker i betonggrunnmuren, samt fjerning eller behandling av rust på forskalingstag, bør gjennomføres for å hindre ytterligere forvitring, økt risiko for vanninntrengning og lokal svekkelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid for grunnmuren.



Rust på forskalingstag



Riss og sprekker i grunnmur



Riss og sprekker i grunnmur, rust på forskalingsstag



Riss og sprekker i grunnmur, rust på forskalingsstag

Tilstandsrapport

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Betongmurer har slitasje

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres utbedringer på betongmurene for å hindre videre slitasje og forvitring.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for svekket stabilitet og redusert levetid på murene.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

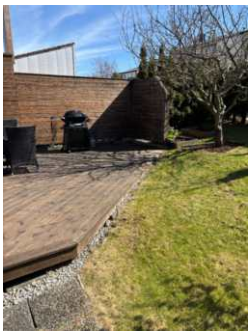
Boligen ligger i et skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gårdsrommet er med belegningstein. Det er terrasser i trekonstruksjon og trapper i betong. Det er observert fall på terrenget på oversiden av boligen og flatt terreng langs boligen på overside. Det er oppført terrasser på deler av terrenget langs boligen som begrenser muligheten å vurdere terreng forhold langs grunnmuren i dette området. Det anbefales å vurdere tiltak for å lede eventuelt overflatevann bort fra bygningen, eksempelvis ved justering av terreng eller etablering av drenerende masser.

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

På oversiden av boligen så er terrenget relativ flatt langs boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen, for eksempel ved justering av terreng eller etablering av drenerende masser.
Konsekvensen av flatt terreng mot grunnmur er økt risiko for vannansamling og fuktskader på bygningskonstruksjonen.



Det er treterrasse på oversiden

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1974. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På bakgrunn av alder på utvendige vann- og avløpsledninger er forventet brukstid i stor grad utløpt, noe som medfører økt risiko for skader og behov for utskiftning eller utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utskiftning eller utbedring av utvendige vann- og avløpsledninger, da forventet brukstid i stor grad er utløpt.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer, brudd eller andre skader på ledningsnettet, noe som kan føre til vannskader, driftsavbrudd og kostbare reparasjoner.

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Redskapsbod

Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Bygget er en enkel bod og har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av å være av en enkel standard.

Beskrivelse
Redskapsbod i hagen som er oppført direkte på grunn. Grunnmur av betong. Yttervegger og tak er i trekonstruksjon.Taket er bygd som pulttak og er tekket med papptekking. Det er vindu og dør i tre. Jeg har ikke gjort en spesifikk vurdering av redskapsboden, men generelt så bærer boden preg av slitasje, og det vil være behov for kommende vedlikehold i nær fremtid.

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

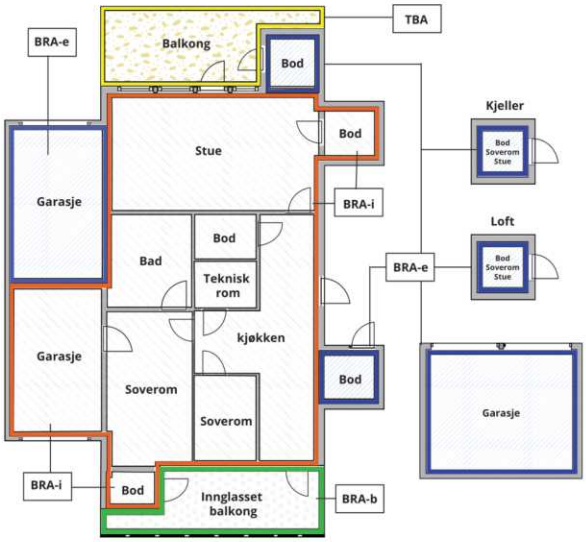
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	63			63	24		63
Kjeller	59			59			59
Hems						21	21
SUM	**122**				**24**	**21**	**143**
SUM BRA	**122**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom, kjøkken, stue m/trapp		
Kjeller	Bad, omkledningsrom, vaskerom, bod, gang, hall m/trapp, soverom, soverom 2, toalettrom, entré		
Hems	Uinnredet loftsrom		

Kommentar

Boligen er oppdelt i 4 halve etasjer, inngang er i sokkeletasjen. I areal oppstilling så er dette medtatt som 2 etasjer. Kjeller og 1. etasje. Det er el -billader

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger originale godkjente tegninger. Etter byggeår så er det gjort endringer av rominndeling i kjeller/soveromsplan som på tegningen er en matbod, klesrom og gang. Dette er omgjort til 1 bod. Rommet i kjeller/soveromsplan på original tegning som er disponibelt er i dag garderobe/omkledningsrom. Dette kan være søknadspliktig uten at dette er omsøkt, men ikke nødvendigvis. Det anbefales ytterlig undersøkelse med kommunen vedrørende dette.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Grunnplan		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående sportsbod

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjent byggetegning på boden.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar

Enebolig

Bod P-rom og s-rom er ikke opplyst om eller medtatt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Helge Revheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	1944		0	242.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gamle Dusavikveien 32

Hjemmelshaver
Sunde Michael

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i en blindvei i et boligområde Vardeneset 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.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, forstøtningsmurer, treterrasser, støpt platting og trapp. Gårdsrommet foran boligen er belagt med belegningstein.

Tinglyste/andre forhold

Bygning ligger i et område med tett bebyggelse

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Prop cloud.no	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger bolig	08.02.1972	Det foreligger originale byggetegninger.	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	03.11.1972	Det foreligger midlertidig byggetillatelse	Gjennomgått		Nei
Tegninger bod		Det foreligger godkjente tegninger. Det er ikke mulig å identifisere årstall for disse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

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/GF8484

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301260095

Selger 1 navn
Michael Sunde

Gateadresse
Gamle Dusavikveien 32

Poststed	Postnr
STAVANGER	4029

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: sparebank 1/Fremtind

Polise/avtalenr.: 27272880

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260095

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: instalerte en Zaptec lader

Arbeid utført av: lyse

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec lader

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: byttet vindu på fremsiden

Arbeid utført av: hvet ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260095

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260095

Tilleggskommentar

Det er ikke gjort noen ting med fasade eller inni bolig de siste 5 år.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301260095

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Michael Sunde	851858e3c0eb4ae1358cb2706deb5935f5f28505	17.04.2026 12:25:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301260095

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

enova

Energiattest



Adresse **Gamle Dusavikveien 32, 4029 STAVANGER**	
Dato for energimerking **27.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287204**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4370880**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **1944**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **122,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **122,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **302,44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **258,50 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 536 kWh**

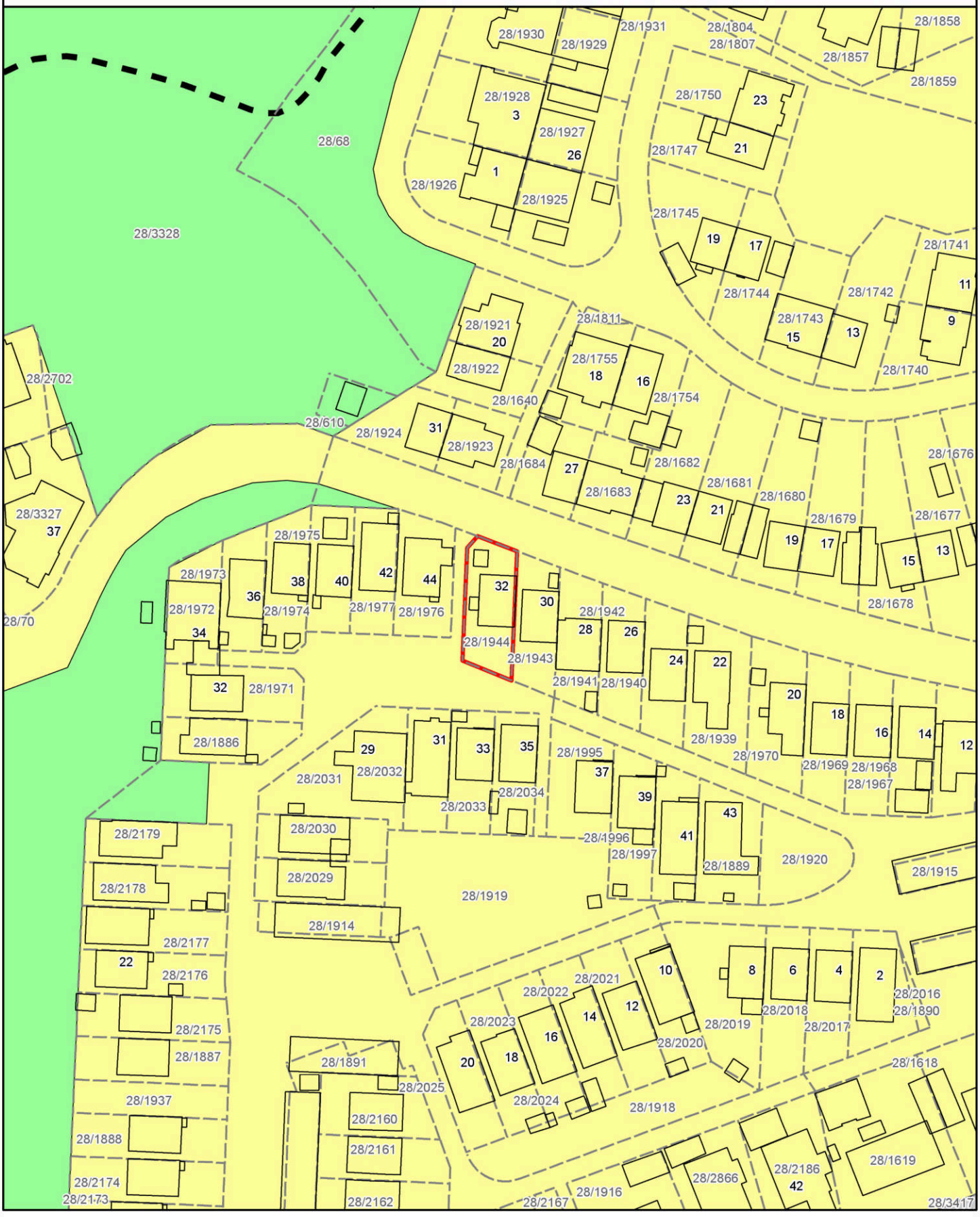
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 28/1944/0/0
Dato: 2026-04-16
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



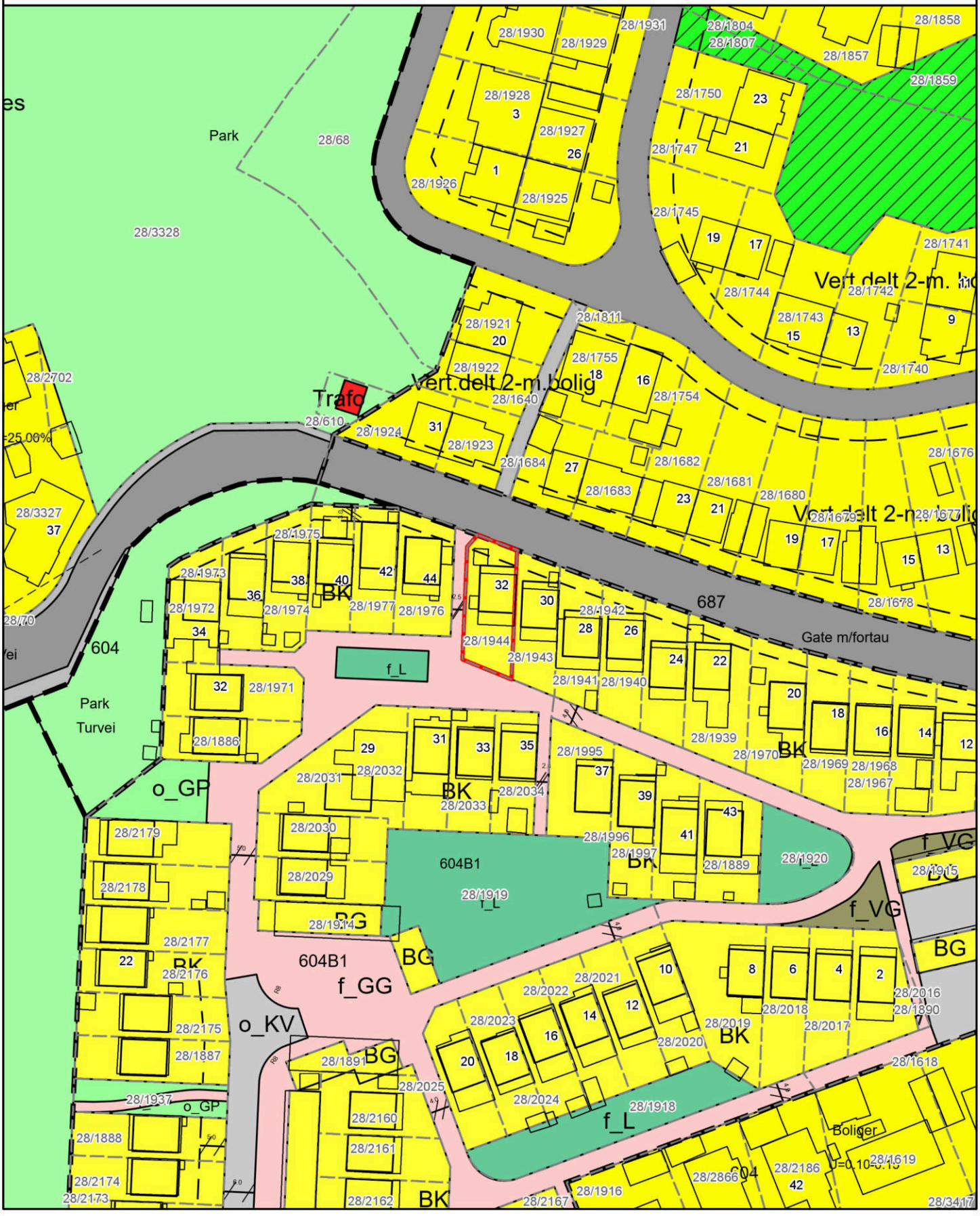
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 28/1944/0/0
Dato: 2026-04-16
Målestokk: 1:1,000

Planident: 604B1
Ikrafttredelsesdato: 25.11.1971

Stavanger kommune

N



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	28	**Bruksnr**	1944	**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	242.41 kvm
Omrnavn	B423
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	604B1
Navn	Vardeneset 13, Rehagen

Rapporten er levert av Geodata AS

Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/25/1971 00:00:00
Bestemmelser	604b1 bestemmelser.pdf

Delarealer

Areal	242.41 kvm
Feltnavn	BK
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus

Areal	0 kvm
Feltnavn	f_GG
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Reguleringsbestemmelser

Plan 604B1. Reguleringsplan for Vardeneset 13, Rehagen

Vedtatt i bygningrådet 25.11.1971.

§ 2 tilføyd i henhold til bygningsrådets vedtak av 30.03.1982.

§ 3 tilføyd i henhold til byplansjefens vedtak av 07.04.1994.

§ 1 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsen for boliger i to etasjer er U=0,24.

Utnyttelse for boliger i en etasje er U=0,15.

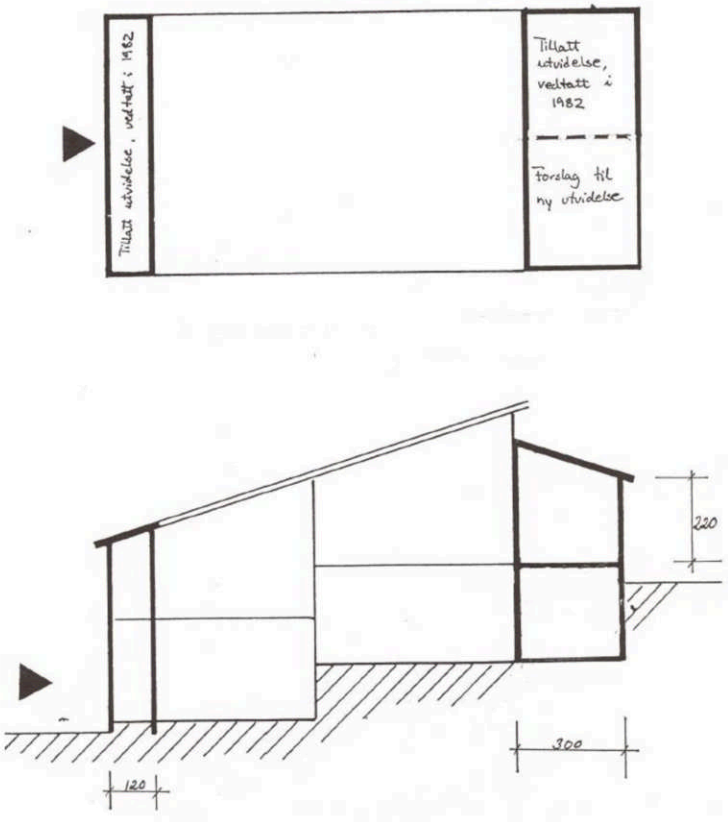
Det fremgår ikke av plankartet hvilke boliger som er i en eller to etasjer. Planmappe mangler i arkiv. Fargelagt orginal kan derfor ikke finnes.

§ 2 Utvidelse av boliger

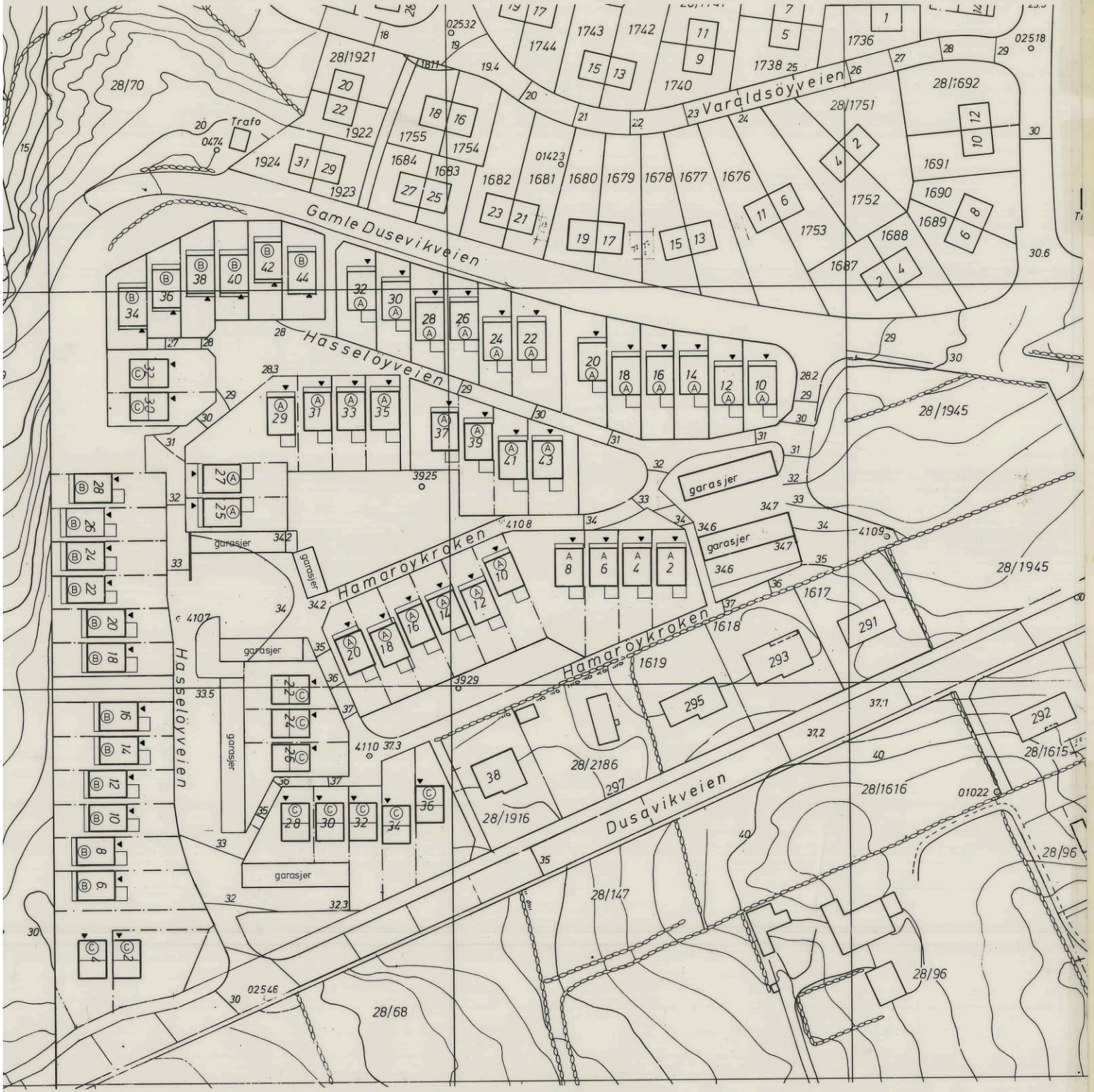
Bygningsrådet tillot 30.09.1982 utvidelse av boligene. Se vedlagte illustrasjon.

§ 3 Hamarøykroken 2-20

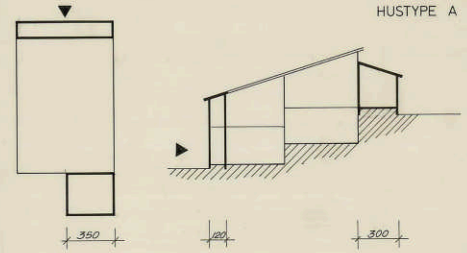
Boligene kan utvides som vist på plan- og snittegning. Eventuell balkong på stueside kan bygges innenfor de 1,2 m som er tillatt utbygd i tidligere plan. Carport/garasje tillates ikke på egen tomt.



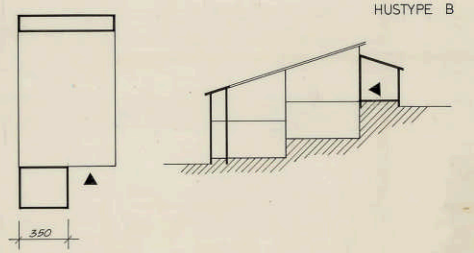
Plan- og snittegning Hamarøykroken 2-20



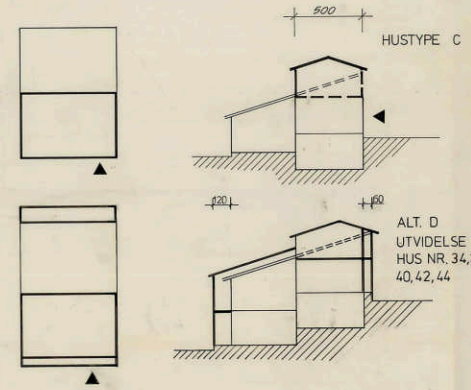
HUSTYPE A



HUSTYPE B



HUSTYPE C



ALT. D
UTVIDELSE FOR
HUS NR. 34,36,38
40,42,44

MAKSIMALT TILLATTE UTVIDELSE ER VIST MED TYKK STREK I PLAN OG SNITT (FASADE) FOR HUSTYPE A,B OG C.

Maksimale rammer for utvidelse av boliger. Vardeneset 13. Rehagen

BYPLANSJEFENS FORSLAG

– Utvidelse

– Utvidelse

Ⓐ - Hustype

▼ - Inngang

BYPLANSJEFEN I STAVANGER 15.1.81
SAKSBEHANDLER TOM GYRAN, TEGNER BJ.
VEDTATT I BYGNINGSRÅDET 22.1.81., 30.9.82
UTLEGGING TIL OFF. ETTERSYN 18.10 - 8.11.82

N

M=1:500

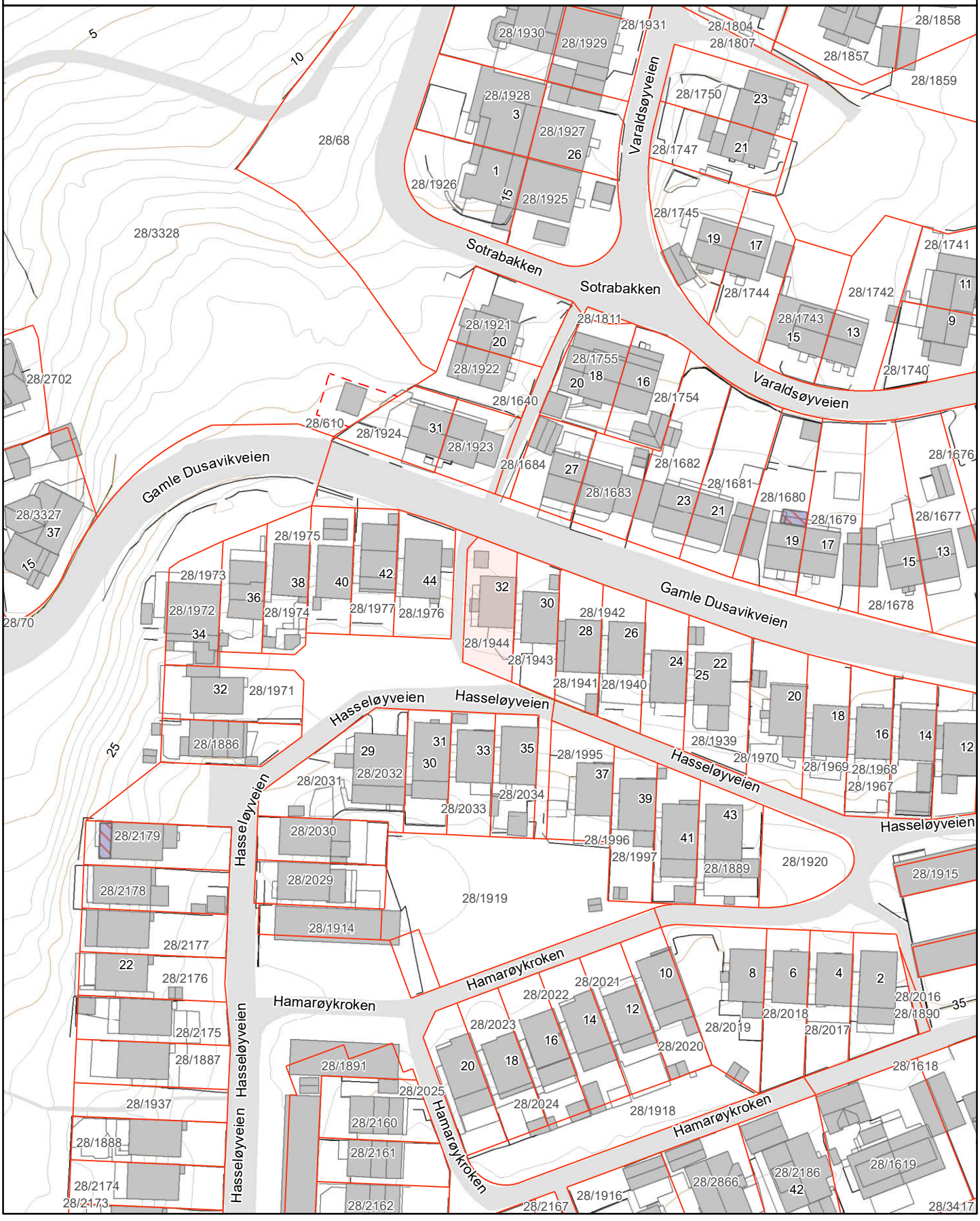
REVIDERT 15.9.82

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 28/1944/0/0
Dato: 2026-04-16
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Oversiktskart

Adresse: **Gamle Dusavikveien 32, 4029 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/28/1944/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 242 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.04.2026



Matrikkelkart

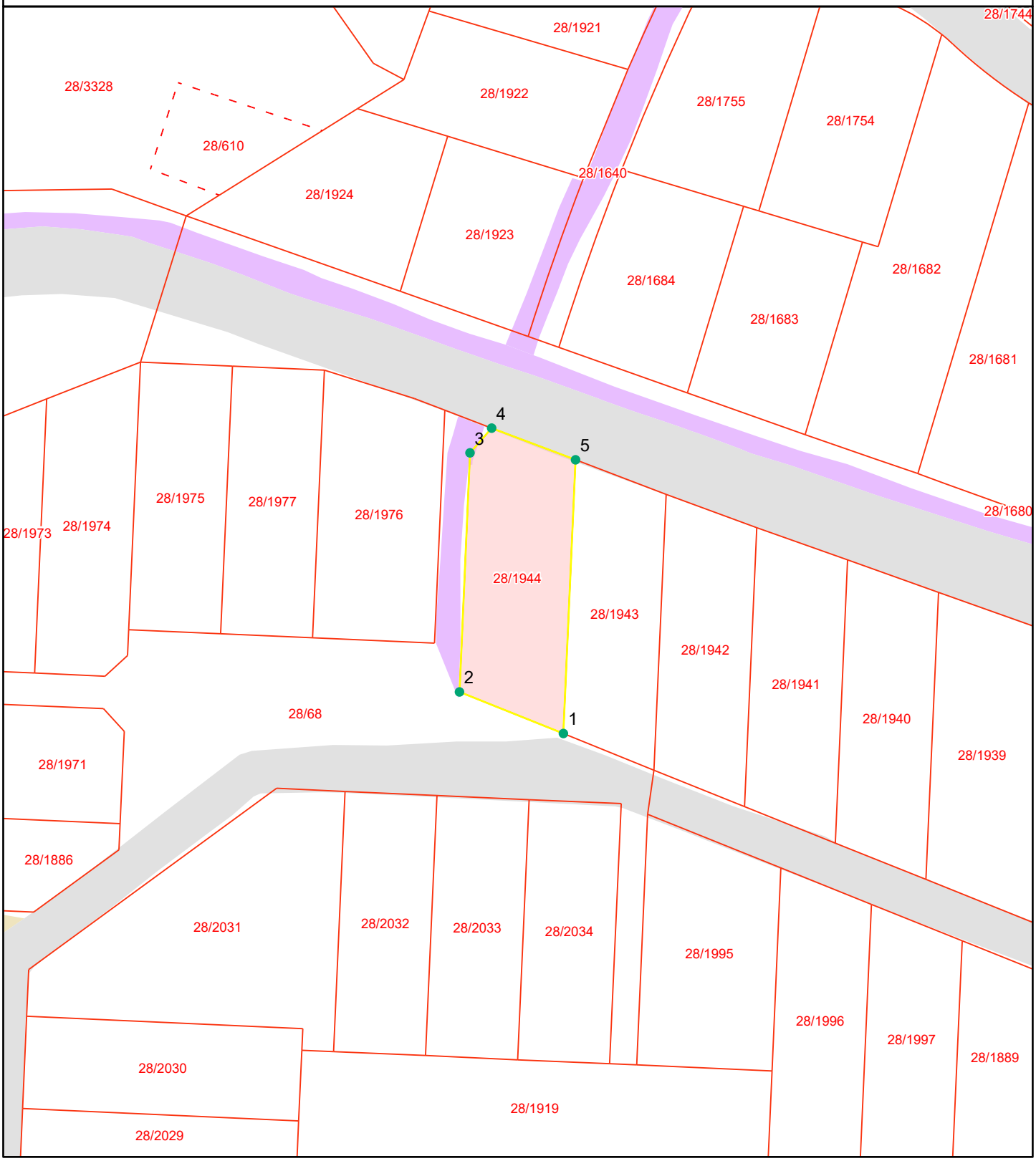
Adresse: **Gamle Dusavikveien 32, 4029 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/28/1944/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 242 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.04.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6544227.69	309140.42	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	10.36	0
2	6544231.52	309130.83	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	22.12	0
3	6544253.55	309131.8	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.04	0
4	6544255.83	309133.8	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	8.3	0
5	6544252.91	309141.54	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	25.32	0

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	21.04.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	28	Bnr:	1944	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Gamle Dusavikveien 32						

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:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	

* 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, 16.04.2026 13:36

Eiendom 1103-28/1944

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	07.06.1972	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	242 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	28	Beregnet areal	242,4	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1944	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Gamle Dusavikveien 32	4029 Stavanger	Vardeneset	Ytre Tasta	Vardeneset

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
07.06.1972	Kart- og delingsforretning	1103-28/1944	Mottaker	242
		1103-28/1885	Avgiver	-242

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	4370880			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	119/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1974	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	119/0	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	119	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	60/0	0/0	60/0
U01	Underetasje	0	59/0	0/0	59/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	4836758			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygningsnummer utgått			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	7/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	7/0	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	7/0	7/0

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

LARS HERTERVIGS GT. 3 — TELEFON: 28 020

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 28, bnr. 68 Gamle Dusevikvei 32

tilhørende Byggm. Samuelsen og Askeland og utført etter

bygningsrådets vedtak av 12. mars 1972 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

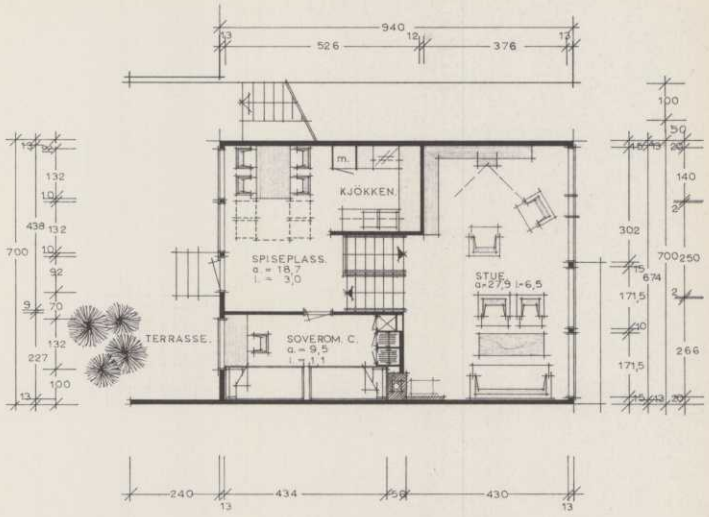
1. Rekkverk på utvendige trapper.
2. Terreng må planeres med fall fra huset.
3. Sanitæranlegg, vann- og kloakkledninger må godkjennes av Stavanger ingeniørvesen.
4. Tilfluktsrom. Kfr. Sivilforsvarets skriv av 1.3. - 9.3.1972.

Påpekte mangler må være utført innen des. 1972

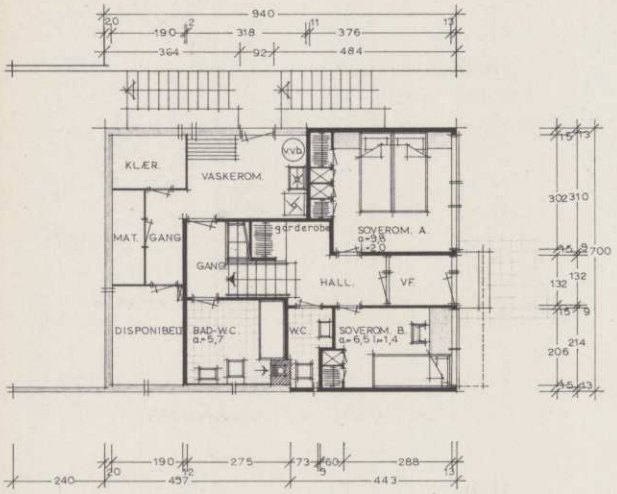
BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 3. nov. 1972

Reidar Haukali

K. Egeland

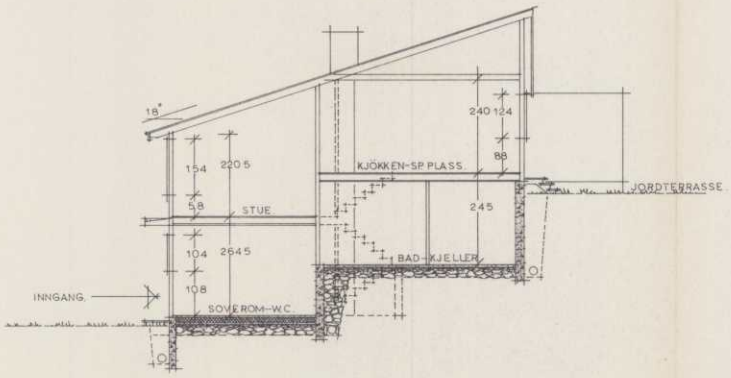


1. og 2. etasjeplan.



Kjeller og soveromsplan.

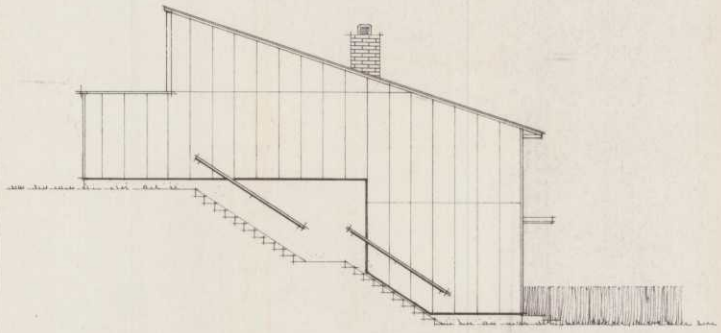
Stavanger Kommune
BYGNINGSSJEFEN
8 FEB. 1972
Arkiv nr. 503.1
BYPLANSJEFEN I STAVANGER 11/3-72-Tm/661



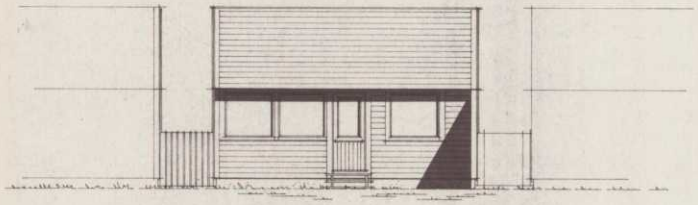
Snitt.

PLANER OG SNITT. TYPE. A

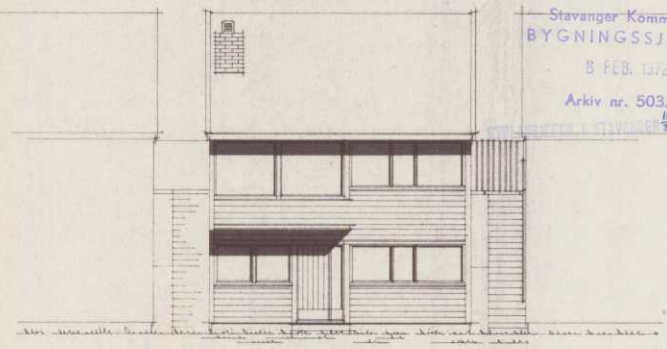
REHAGEN.		
GL. DUSAVIKV. 32, STAVANGER	1:100	TEGN. K.I.T. 20-12-71.
SAMUELSEN & ASKELAND RANDABERGV. 41 - STVGR. TLF. 21 493 ARKITEKT ALF MAGNE JOHNSEN		509-01.



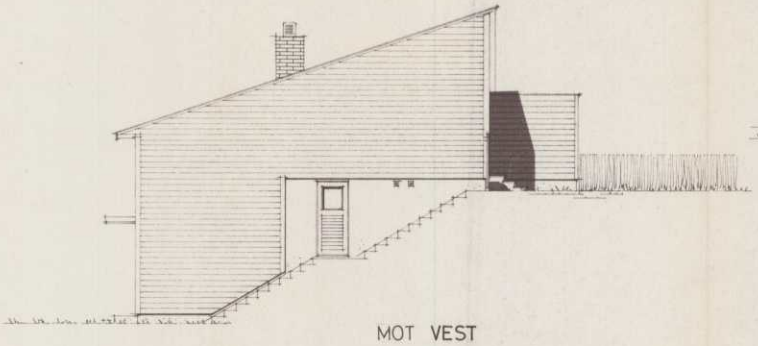
MOT ÖST.



MOT SYD.



Stavanger Kommune
BYGNINGSSJEFEN
8 FEB. 1972
Arkiv nr. 503.1
II 3-72-nr 661



MOT VEST

MOT NORD

FASADER.

TYPE. A

REHAGEN.

GAMLE DUSAVIKV. 32
STAVANGER.

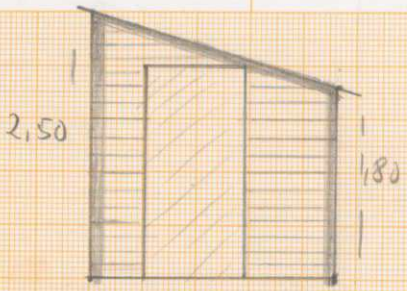
1:100

K.I.T. 20-12-71

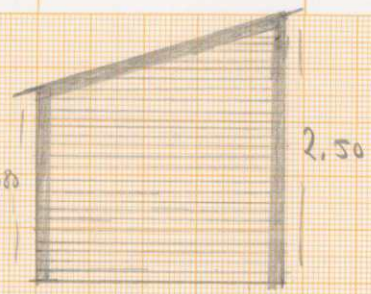
SAMUELSEN & ASKELAND
RANDABERGV. 41 TLF.

ARKITEKT
ALF MAGNE JOHNSEN

509-02 D.

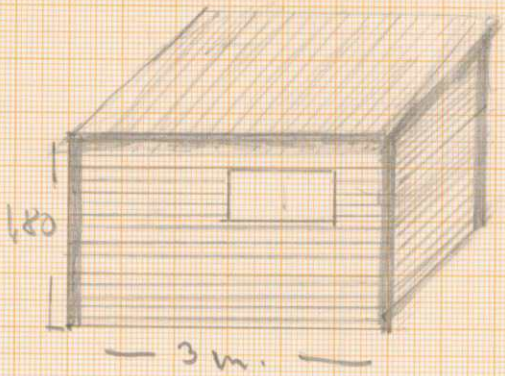


FASADE MOT SØR

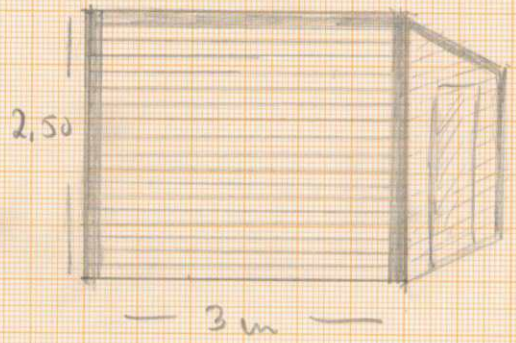


FASADE MOT NORD

STATSBYGG
Dato 11 JUL
Sak 02/06906 033043/02
Ant. HB L42



Fasade mot Øst



Fasade mot Vest

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:
Gamle Dusavikveien 32, 4029 Stavanger
Gnr. 28, Bnr. 1944, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260095

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Joakim Vier

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

E-post: joakim.vier@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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