PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

AUSTTUNSLETTA 78

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Austtunsletta 78, 4032 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 16, bnr. 1345

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 11386-1442 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** LF1419

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

Norsk takst

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

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 anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilket undersøkelsenivå rapporten ligger på. Boligen fra 2007 og er et rekkehus med kjeller og 3 etasjer Boligen er oppført med grunnmur i betong, over grunnmur er det trekonstruksjoner, utvendig så er vegger kledd med trekledning. Etasjeskiller er i trekonstruksjon. Vinduer og dører er med isolerglass. Yttertak er med pulttaksform og er tekket med sveiset papp tekking. Boligen framstår i normal teknisk stand, med en normal slitasjegrad på bygningsdeler. Boligen har en alder på 21 år og det er bygningsdeler fra byggeår som det etter hvert må påregnes vil ha behov for kommende vedlikehold.

Rekkehus - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av papptekking. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og taknedløp er i metall
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Det er terrasse ut fra stuen i 1 etasje og balkong ut fra spisetuen i 2. etasje

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kjellergulv er betongulv støpt direkte på grunn. Gulvet har parkett. Veggene har plater. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.
Det er plastsluk og vinylbelegg fra byggeår.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Innredningen har normal bruksslitasje, og dusjkabinettet har alders- og bruksrelatert slitasje.
Det er balansert ventilasjon.

Bad/vaskerom i kjeller
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

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

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom inn fra gangen i 1. etasje

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Synlige avløpsrør er av plast.
Boligen har balansert ventilasjon. Eier opplser at det er utført vedlikehold og nylig utført skifte av motor
Det er installert sentralstøvsuger
Det er sentralanlegg for varmt vann. Det er sentralanlegg for varmt vann. Felles varmtvannsbereder er ikke kontrollert av takstmann.
Det er installert vannbåren varme boligen
Elektrisk anlegg i boligen fra byggeår som er tilknyttet sikringstavle plassert i gangen i kjeller

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2007.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betong.
Tomten er opparbeidet med treterrasser og belegningstein i gårdsrommet foran bolligen. Det terrasse i trekonstruksjon ved inngang. Tomten har en relativt flat utforming i området foran kjellervinduene. Terrengeget ellers å denne siden av boligen er ikke synlig på grunn av treterrasser. I gårdsrommet foran boligen så ligger det belegnngstein. Terrenget lags boligens utside er felles gangsti.
Det er stedvis observert flatt terreng mot boligen med begrenset avrenning, noe som kan øke risikoen for fuktpåvirkning langs grunnmuren.
Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

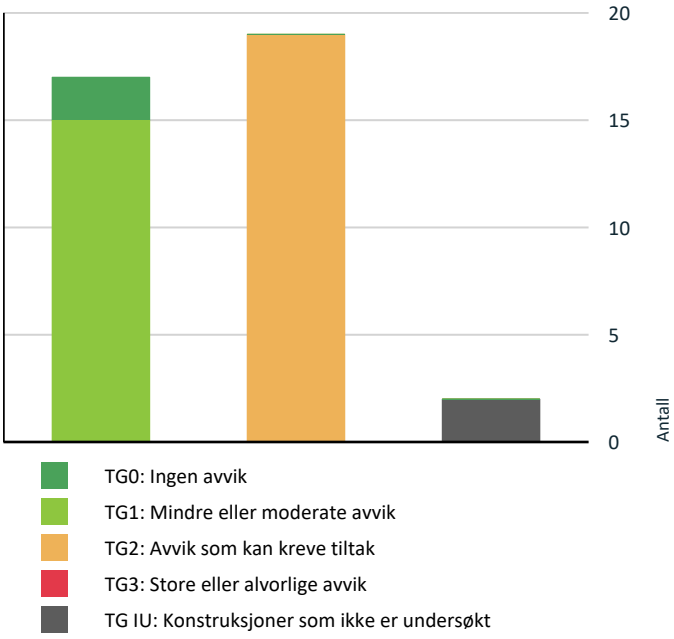
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt byggetegninger og det er samsvar mellom faktisk bruk.

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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.

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduene har en alder på ca. 20 år, og det er registrert slitasje på beslag og slitedeler.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Det er avvik:

Balkongdørene henger på hengslene, og det er luftlekkasje mellom dørblad og karm. Dørene er ca. 20 år gamle, og det er registrert slitasje på beslag og slitedeler.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Terrassebordene viser tegn til slitasje på overflatene. Sluket bør renses for smuss for å sikre god drenering og redusere risikoen for fuktskader.

Innvendig > Overflater Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Avviket ble registrert i gangen i 4. etasje

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er misfarging i kammeret under filter

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Det er avvik:

Det er irrdannelse på rørkoblinger i skapet

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/spisestue m/trapp > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Oppvaskmaskin er ikke festet til innredning

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

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

Døren er plassert i våtsonen, men er skjermet for direkte vannsprut. Det er riss i fugene mellom veggfliser og det malte innvendige taket.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

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

Våtrom > 3. Etasje > 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.
Det er avvik:

Membran fra byggeår nærmer seg slutten av forventet levetid Normal levetid for gulvbelegg av vinyl i våtrom er i følge Sintef Byggforsk 15-25 år

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

Det er avvik:

Flisene rundt åpninger for installasjoner i veggene er enkelte steder tilpasset på en måte som fremstår som ufagmessig utført.
Det er riss i enkelte fuger.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom i kjeller > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom i kjeller > 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.
Det er påvist andre avvik:

Avløpsrørene til vaskemaskin og servant er ført gjennom gulvet, og membranen er brutt på disse stedene. Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til lekkasje rundt gjennomføringene.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er avvik i rømningsveier. Gå til side

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2007

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.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Installert nytt kjøkken

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å fjerne mose og overvåke tilstanden jevnlig. Videre bør en grundigere undersøkelse av taket utføres av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader. Konsekvensen av å ikke utbedre eller undersøke nærmere er økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner, samt forkortet levetid på taktekkingen.



Taktekking har slitasje



Taktekking har slitasje

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og taknedløp er i metall

Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Bordkledning med råteskader bør skiftes ut, og det anbefales å øke avstanden mellom terreng og kledning for å hindre fuktopptrekk og videre råteutvikling.
Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for ytterligere råteskader og redusert levetid på fasaden.



Kledning er noen steder avsluttet nær terreng.



Kledning er noen steder avsluttet nær underlaget/terrassedekket



Det er påvist spredt råte i kledningsbord

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade. Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader på sikt.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har en alder på ca. 20 år, og det er registrert slitasje på beslag og slitedeler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På bakgrunn av alder er det påregnelig at det vil bli et kommende behov for vedlikehold på vinduene. Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av slitte beslag og slitedeler for å sikre vinduenes funksjon og levetid. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Vindu med slitasje i karm



Vindu plassert nær underlag



Kjellervindu i betongvegg

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Det er avvik:

Balkongdørene henger på hengslene, og det er luftlekkasje mellom dørblad og karm. Dørene er ca. 20 år gamle, og det er registrert slitasje på beslag og slitedeler.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Dører må justeres.

Balkongdørene bør justeres eller eventuelt byttes ut for å utbedre luftlekkasje mellom dørblad og karm, samt for å sikre at beslag og slitedeler fungerer som de skal.Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå varmetap, økt energiforbruk og risiko for ytterligere slitasje eller skade på dørene.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er terrasse ut fra stuen i 1 etasje og balkong ut fra spisetuen i 2. etasje

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Terrassebordene viser tegn til slitasje på overflatene. Sluket bør renses for smuss for å sikre god drenering og redusere risikoen for fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrassebordene bør vurderes skiftet eller vedlikeholdes for å forhindre ytterligere slitasje og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Det anbefales også å følge opp tilstanden til tettesjikt/membran, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette øker risikoen for lekkasjer og skader på boligrom under.

Sluket må renses for smuss for å sikre god drenering og redusere risikoen for fuktskader.


Det ligger terrassebord på balkong


Sluk må holdes åpen


Terrassebord viser tegn til slitasje

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes for å opprettholde et tilfredsstillende innemiljø og estetisk standard. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert brukskvalitet og økte vedlikeholdskostnader over tid.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kjellergulv er betongulv støpt direkte på grunn.

Ved enkel og vilkårlig nivellering i gang og soverom i kjelleren så registreres det høydeforskjell på 0-10 mm på total planhet.

I stuen og gangen 1. etasje registreres det høydeforskjell på mellom 0-10 mm avvik på total planhet.

I kjøkken og soverom i 2. etasje så ble det registrert høyde forskjell på 0-7 mm på total planhet.

I gangen i 3. etasje så ble det registrert høyde forskjell på 0- 10 mm på total planhet. Til informasjon så ble det kun målt i et rom i 3. etasje på grunn av møblering på soverom

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

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

Til orientering så var boligen møblert på befaring. Det er ikke foretatt fullstendige målinger i alle områder, og det kan derfor forekomme skjevheter som ikke er registrert ved måling. .

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

Avviket ble registrert i gangen i 4. etasje

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen i gangen i 4. etasje for å oppnå tilfredsstillende planhet, spesielt dersom det skal legges nytt gulvbelegg som krever jevnt underlag.
Konsekvensen av å ikke utbedre avviket kan være redusert komfort, økt risiko for knirk, oppsprekking i gulvbelegg og utfordringer ved fremtidig renovering.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I ytterveggen i boden. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,9

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt ved/i I ytterveggen i boden. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,9

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.

Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med betydelig slitasje, for å opprettholde funksjon og estetikk samt unngå ytterligere forringelse.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Bad med fliser på gulv og vegger



Bad med fliser på gulv og vegger

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Døren er plassert i våtsonen, men er skjermet for direkte vannsprut. Det er riss i fugene mellom veggfliser og det malte innvendige taket.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Andre tiltak:

Dørens plassering i våtsonen medfører risiko for fuktskader og redusert levetid, selv om den er skjermet for direkte vannsprut. Det bør vurderes tiltak for å beskytte eller bytte ut døren med et fuktbestandig materiale for å unngå fremtidige skader på konstruksjonen. Riss i fugene mellom veggfliser og det malte innvendige taket bør utbedres for å hindre fuktinntrengning, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner og redusert levetid på overflatene.



Riss mellom vegg og tak

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

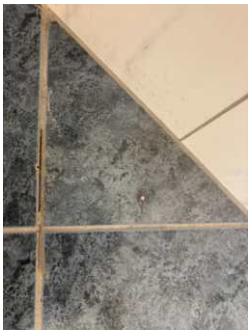
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

Fallet til sluk bør utbedres slik at det tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig drenering av vann og redusere risikoen for vannansamling, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og vinylbelegg fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

Membran fra byggeår nærmer seg slutten av forventet levetid Normal levetid for gulvbelegg av vinyl i våtrom er i følge Sintef Byggforsk 15-25 år

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- 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.
- Tiltak:

Membran og sluk bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting av tettesjiktet for å redusere risiko for lekkasjer og fuktskader, da levetiden nærmer seg slutten. Begrenset tilgang til sluk gjør inspeksjon og rengjøring vanskelig, noe som kan føre til opphopning av smuss og økt fare for vannskader.



Det er plastsluk med metallrist

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Innredningen har normal bruksslitasje, og dusjkabinettet har alders- og bruksrelatert slitasje.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



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

KJELLER > BAD/VASKEROM I KJELLER

Generell

Beskrivelse

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



Bad i kjeller har fliser på gulv og vegg

KJELLER > BAD/VASKEROM I KJELLER

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Flisene rundt åpninger for installasjoner i veggene er enkelte steder tilpasset på en måte som fremstår som ufagmessig utført.
Det er riss i enkelte fuger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Fliser rundt åpninger for installasjoner bør tilpasses og etterarbeides på en fagmessig måte for å sikre god tetting og estetisk utførelse.
Riss i fuger bør utbedres for å hindre fuktinntrengning, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner og økt risiko for sopp- og råteskader.



Det er kuttskader i enkelte fliser



Fuge har riss

KJELLER > BAD/VASKEROM I KJELLER

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å øke høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

Fliser med bom bør følges opp, da disse kan løsne eller sprekke over tid, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet og redusert levetid på overflaten.

KJELLER > BAD/VASKEROM I KJELLER

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er påvist andre avvik:

Avløpsrørene til vaskemaskin og servant er ført gjennom gulvet, og membranen er brutt på disse stedene. Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til lekkasje rundt gjennomføringene.

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.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av tettesjikt/membran og slukløsning, samt vurderes tiltak for å bedre inspeksjons- og rengjøringsmuligheter. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, spesielt siden mer enn halvparten av forventet brukstid for membran er passert og det er begrenset tilgang til sluk for vedlikehold.

Tilstandsrapport



Sluk er under badekar

KJELLER > BAD/VASKEROM I KJELLER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM I KJELLER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

KJELLER > BAD/VASKEROM I KJELLER

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE M/TRAPP

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Oppvaskmaskin er ikke festet til innredning

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Oppvaskmaskinen bør festes forsvarlig til innredningen for å unngå risiko for at den velter eller forskyver seg under bruk, noe som kan føre til skader på både maskin og innredning, samt økt fare for vannlekkasje.







2. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE M/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom inn fra gangen i 1. etasje

Tilstandsrapport



Toalett inn fra gangen i 1. etasje

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Eier opplser at det er utført vedlikehold og nylig utført skifte av motor

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er misfarging i kammeret under filter

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør undersøkes nærmere hva som forårsaker misfargingen i kammeret under filteret, og eventuelle tiltak bør iverksettes for å utbedre dette. Misfarging kan indikere fukt, noe som kan medføre risiko for mugg på filter samt redusert luftkvalitet.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er installert sentralstøvsuger

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden sentralstøvsugeren fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner. Konsekvensen er at gjenværende brukstid er begrenset, og det kan oppstå behov for utskifting eller reparasjon på kort varsel.

Tilstandsrapport





TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann. Det er sentralanlegg for varmt vann. Felles varmtvannsbereder er ikke kontrollert av takstmann.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er installert vannbåren varme boligen

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er irrdannelse på rørkoblinger i skapet

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rørkoblingene med irr bør undersøkes og eventuelt utbedres av fagperson for å hindre lekkasjer eller ytterligere korrosjon, som kan føre til vannskader og redusert levetid på anlegget.







Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 i kjeller

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.
   2007 Anlegget ble etablert i 2007

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.

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2007.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med treterrasser og belegningstein i gårdsrommet foran bolligen. Det terrasse i trekonstruksjon ved inngang. Tomten har en relativt flat utforming i området foran kjellervinduene. Terrengeget ellers å denne siden av boligen er ikke synlig på grunn av treterrasser. I gårdsrommet

Tilstandsrapport

foran boligen så ligger det belegnngstein. Terrenget lags boligens utside er felles gangsti. Det er stedvis observert flatt terreng mot boligen med begrenset avrenning, noe som kan øke risikoen for fuktpåvirkning langs grunnmuren.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall vekk fra boligen eller anlegges en ledegrøft for å sikre god avrenning. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, noe som kan medføre skader på bygningskonstruksjonen.







TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Konsekvens/tiltak
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



Høyden opp til rømningsvindu er over kravet om 1 meter fra gulv.

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

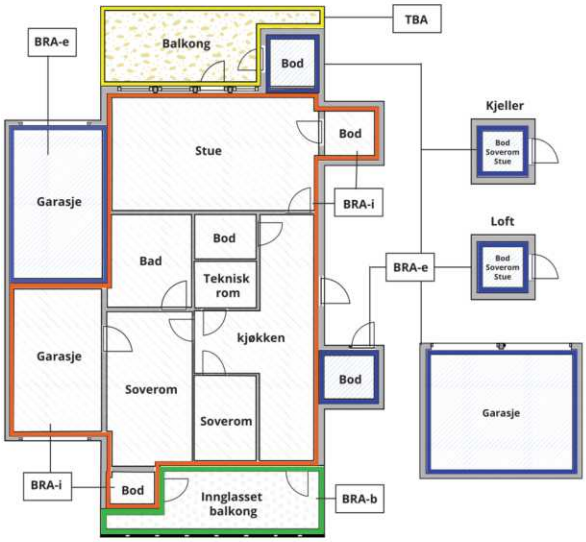
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	38			38	
2. Etasje	38			38	
3. Etasje	22			22	
Kjeller	35			35	
SUM	**133**				
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue m/trapp, entré, toalettrom		
2. Etasje	Soverom, soverom 2, kjøkken/spisestue m/trapp		
3. Etasje	Bad, gang, soverom		
Kjeller	Gang m/trapp, bod, soverom, bod under trapp, bad/vaskerom i kjeller		

Kommentar

Det foreligger godkjente byggetegninger som stemmer med dagens bruk

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt byggetegninger og det er samsvar mellom faktisk bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar

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

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Helge Revheim	Takstingeniør
	Ida Charlotte Vestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	16	1345		0	97.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Austtunsletta 78

Hjemmelshaver

Eriksen Anders Ken, Vestad Ida Charlotte

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et boligområde på Gausel i Stavanger kommunei Stavanger med nærhet til skoler, barnehage, kjøpesenter med butikker og andre servicetilbud.

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.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med treterrasser og belegningstein.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	28.04.2026	Opplysninger på befaring	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	04.12.2019		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LF1419

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260103
Addresse	Austtunsletta 78		
Postnr.	4032	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Anders Ken Eriksen		
Selgers navn	Ida Charlotte Vestad		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ca 6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.:

20982115

Våtrom

Initialer selger:
A K
I C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A K
I C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ref boligmappen (byttet spotter i hele huset +++)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ref boligmappen

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet motor på ventilasjonsanlegg. Og renset anlegget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gjeldsten Totalservice

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har sett et par skjeggkre, men nå ikke på 2 år, vi vet at de som bodde her før oss tok en sanering mot dette.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Har pusset opp: kjøkken, tettet trapp, gang, soverom, diverse malingsarbeid

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 12.05.2026

Signert av *Anders Ken Eriksen*

Signert av *Ida Charlotte Vestad*

Initialer selger:
A K
I C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

FORSLAG TIL BESTEMMELSER
PLAN 1884 B7 SELVBYGGERBOLIGER JÅTTEN ØST, HINNA BYDEL

Datert: April arkitekter AS, 16.11.04
Revidert: KBU, 06.12.04
Sist revidert av April arkitekter AS og KBU, 05.04.05

Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 14.04.2005 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-2

§1 Formål
Formålet med bebyggelsesplanen er å tilrettelegge for utbygging av selvbyggerboliger på felt B7, etablering av offentlig park med kvartalslekeplass sentralt i kvartalet, samt å legge til rette for etablering av gatestruktur som definerer felt B7 og B8 som ett felles kvartal og sikrer adkomst til boligbebyggelse på begge felt.

§2 Plankrav
2.1 Det kreves detaljert samlet utomhusplan for fellesområdene og de offentlige friområdene og trafikkområdene før igangsettelsestillatelse kan godkjennes.

2.2 Utomhusplan/er skal utarbeides i målestokk 1:200 og skal vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, møblering/utstyr, nødvendige støytiltak, gjerder rundt sandlekeplasser, evt. felles sykkelparkering, belysning mv. og redegjøre for materialbruk. Støyskjerm nordøst for felt G, vist i illustrasjonsplan må utformes delvis transparent og med høy arkitektonisk kvalitet. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen.

§3 Rekkefølgekrav
3.1 Offentlig vegareal: Kjøreveg, fortau, gang/sykkel veg over IVAR ledningen og gangveger (utenom annen veggrunn) skal være ferdig opparbeidet ihht godkjent utomhusplan før de enkelte delområdene kan tas i bruk.

3.2 Støyvoll og støyskjerm som vist på illustrasjonsplan, må være bygget før boligene i felt E, F og G tas i bruk.

3.3 Felles gangarealer, lekearealer og felles grøntareal skal ferdigstilles før de omkransende boligfeltene kan tas i bruk. Dvs:

Felles lek 1 og felles grønt skal være opparbeidet før felt N, O, P, Q R, S, T, L og M kan tas i bruk
Felles lek 2 skal være opparbeidet før felt A, B, C, D og K kan tas i bruk
Felles lek 3 skal være ferdig opparbeidet før felt E, F, G, H, I, J kan tas i bruk.

3.3 Friområde park skal være ferdig opparbeidet når ¾ av boligene er tatt i bruk.

3.4 Direkte avkjørsel til Diagonalen ved 16/631 stenges når atkomstvegen til B7 er ferdig opparbeidet. Eiendommer som benytter denne avkjørselen skal ha midlertidig atkomst via gang/sykkelveg som vist på plankart.

§4 Fellesbestemmelser
4.1 Støynivå i uteområdene skal ikke overskride 55 dBA.

4.2 Det skal anlegges støyvoll evt. i kombinasjon med natursteinsmurer på annen veggrunn mot "Karusellen" nord i planområdet. Det tillates ikke støyskjem her. Det tillates støyskjerm i et begrenset område mellom støyvollen i nord og støytiltaket langs Rv 44 foran felt B8.

4.3 Eksisterende steingjerder skal der det er mulig istandsettes og sikres og eksisterende vegetasjon mot riksveg 44 skal der det er mulig bevares.

4.4 Det skal sikres universell utforming for alle brukere i fellesarealene og det offentlige friområdet. Alle boligene innen type B skal ha livsløpsstandard.

§5 Byggeområder: Konsentrert småhusbebyggelse

5.1 Tillatt bebygd areal er samlet for alle byggeområdene ca 50 % .

Tillatt prosent bebygd areal og maks gesimshøyde over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå, for de 20 byggeområdene, er satt til:

Felt	Hustype	%BYA	maks % av langfasadene: maks gesimshøyde	
A	a	50 %	56 %: 10,6m	46 %: 7,7 m
B	a	46 %	56 %: 10,6m	46 %: 7,7 m
C	b	51 %	49 %: 8,8m	52 %: 7,7 m
D	a	44 %	56 %: 10,6m	46 %: 7,7 m
E	a	49 %	56 %: 10,6m	46 %: 7,7 m
F	b	57 %	49 %: 8,8m	52 %: 7,7 m
G	a	39 %	56 %: 10,6m	46 %: 7,7 m
H	b	47 %	49 %: 8,8m	52 %: 7,7 m
I	a	44 %	56 %: 10,6m	46 %: 7,7 m
J	b	44 %	49 %: 8,8m	52 %: 7,7 m
K	a	47 %	56 %: 10,6m	46 %: 7,7 m
L	a	62 %	56 %: 10,6m	46 %: 7,7 m
M	a	61 %	56 %: 10,6m	46 %: 7,7 m
N	b	52 %	49 %: 8,8m	52 %: 7,7 m
O	a	45 %	56 %: 10,6m	46 %: 7,7 m
P	a	47 %	56 %: 10,6m	46 %: 7,7 m
Q	a	38 %	56 %: 10,6m	46 %: 7,7 m
R	b	60 %	49 %: 8,8m	52 %: 7,7 m
S	a	40 %	56 %: 10,6 m	46 %: 7,7 m
T	b	53 %	49 %: 8,8 m	52 %: 7,7 m

Takterrasser tillates ikke bygget inn.

5.2 Alle boliger skal ha egen hage og balkong/terrasse.

5.3 Boligene skal fremstå enhetlige mot offentlige områder: Gate eller offentlig friområde: park., både i hovedform/design, detaljering, materiał og fargebruk

5.4 En stripe på 0,5m bredde mellom offentlig fortau/gangveg og bygning skal opparbeides i nivå med henholdsvis fortau eller gangveg. Det er ikke tillatt å oppføre gjerder i denne sonen.

5.5 Frisiktsoner

Det er tillatt å bygge innenfor frisiktsonene fra og med 2. etg. innenfor de definerte bygningskropper vist på plankartet.

5.6 Parkeringskrav

Det skal være minst en parkeringsplass pr bolig.

§6 Offentlige trafikkområder

6.1 Kjøreveg

Det skal etableres opphøyde gangforbindelse over atkomstvegen mellom gangvegene innen felt B7 til friomådet F2 i vest.

6.2 Annen veggrunn
Det skal opparbeides støyvoll ihht. godkjent utomhusplan Jfr. §2. Støyvollen kan tillates utført i kombinasjon med natursteinsstøttemurer, evt. gabion*
*(Gabion = av it. 'bur' kasseformet ståltrådkurv som fylles med stein og brukes til oppbygging av støttemurer og lignende.)

6.3 Gang-/ sykkelveg
Gang-sykkelveger skal opparbeides på samme terrengnivå som felles lekeplasser og offentlig friområde, uten opphøyet kantstein i forhold til disse arealene.

Gang-/ sykkelveg skal ved krysning av felles lekeplasser og offentlig friområde markeres gjennom forskjell i materialbruk som fastsettes i detaljert utomhusplan.

Utrykningskjøretøyer skal sikres fremkommelighet på gang-/ sykkelveg over IVAR-ledningen samt rundt offentlig park.

6.4 Gangveg
Fortau skal utføres med integrert beplantning i hht. detaljert utomhusplan. Beplantning må ikke være allergifremkallende planter/trær.

Grensen mellom offentlig gangveg og privat byggeområde skal markeres med en annen materialbruk, punktvis vis à vis hjørnet av hver bygning.

6.5 Det skal etableres midlertidig gruset atkomst til eiendom 16/1096 og 16/24, som anvist med pil på plankartet.

§7 Offentlig friområde
Det skal opparbeides kvartalslekeplass i parken

§8 Fellesområder

8.1 Alle fellesområder er felles for hele selvbyggerfeltet dvs. alle byggeområder innenfor bebyggelsesplanen.

8.2 Felles parkeringsplass
Ved opparbeiding av parkeringsplassen i nordøst, skal eksisterende vegetasjon bevares der det er mulig, og det skal tilføres ny vegetasjon, i hht. detaljert utomhusplan, som buffer mot riksvegkrysset.

Minimum 5% av samlet antall parkeringsplasser skal være HC parkeringsplasser

8.3 Felles lek
Det skal etableres 3 felles sandlekeplasser, med felles veksthus på inntil 8 x 8 m2 på plass nr. 2 og 3, og tilknyttet plass 1, på tilgrensende felles grøntområde, innenfor areal avmerket på plankart. Sandlekeplassene skal inngjerdes på en enhetlig måte.

8.4 Felles grønt
Innenfor felles grønt skal det oppføres felles veksthus i inntial 8 x 8 m2.

§9 Spesialområder

9.1 Anlegg i grunn
Det skal etableres system for nedgravde avfallsbeholdere. Etablering av systemet skal skje i samarbeid med renovasjonsetaten i Stavanger.

Arealet på bakkeplan, utenom beholdernes tak, skal opparbeides på samme nivå og måte som tilgrensende fortausareal. Overkant av beholdernes tak skal ligge plant med fortauet.

§10 VA - anlegg: IVAR ledningen

- Det er båndlagt et belte på totalt 12 meter langs IVARs vannledning; 7 m på vestsiden og 5 m på østsiden. Minimum overdekking over vannledningen skal være 1200 mm.
- Det gjelder tekniske bestemmelser for annen kryssende eller langsgående infrastruktur (rør, kabler etc.)
- Utbygger må påse at skjønnsforutsetningene/ - bestemmelsene (hefte) blir videreført (fra hovedbruk) til også å gjelde for utparsellerte boligtomter, fellesareal, offentlig areal etc., dvs. for alt utskilt areal som ligger innenfor vannledningens sikringsbelte.
- utenfor byggeforbudsområdene må det ikke foretas sprengning eller fjernning av stein, røtter o.a. på en slik måte at det kan oppstå skade eller fare for ledningen eller signalkabelen eller dens utstyr.
- Planeringen av terrenget, etter avsluttet anlegg må ikke senere endres vesentlig i ledningens nærhet slik at det oppstår skade på ledningen, signalkabelen eller dens utstyr, eller oppstår far for slike skader.
- Vanlig jordbruksdrift ute masseforskyvning tillates. Hvis terrenget synker slik at vannverket ikke lenger har tilstrekkelig dekning over hovedtilførselsledning eller signalkabel, har det rett til å gjenopprette denne dekningen mot å erstatte eventuelle skader eller ulempe etter overenskomst eller senere skjønn.
- Alminnelig hagebruk med tilplantning av pryd- og bærbusker, hekker, frukttrær, mindre trær og lignende er tillatt i byggeforbudsfeltene. I tvilstilfelle må IVAR varsles skriftlig før det settes i gang arbeider
- Restriksjoner nevnt i reguleringsbestemmelsene erstatter ikke nevnte skjønnsforutsetninger/ - bestemmelser. Skal sistnevnte endres, skal dette skje etter egen prosedyre.

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

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

April Arkitekter AS
Fossveien 24 B

0551 OSLO

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	ARE-05/9451	BYG 16/1345	43676/07	11.09.2007

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr./bnr.16/1345, 1346, 1347, 1348 Byggestedsadresse: Austtunsletta 78, 80, 82, 84.
Tiltakets art: NYBYGG REKKEHUS 4 BOLIGER,

tilhørende Stavanger Eiendom v/Bjørn Mikalsen og utført etter bygningsmyndighetenes vedtak av 12.10.2005 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge plan- og bygningsloven § 99 pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives, må følgende arbeider utføres:

1. Innvendige dører utføres i samsvar med krav i TEK §§10.32 og 10.37.

Byggemelding mottatt: 29.08.2005.

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

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Arne Reilstad
saksbehandler

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Stavanger Eiendom
Postboks 8001

4068 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	JOURNALNR.	DATO
	GSB-05/9451-10	25878/13	11.04.2013

FERDIGATTEST - NYBYGG REKKEHUS

Gnr./bnr.: 16/1345
Byggestedsadresse: Austtunsletta 78,
Tiltakshaver: Stavanger Eiendom

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 12.10.2005 og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Ferdigattest gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, første og andre ledd.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Ferdigattest erstatter tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Vedtaket er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Vi viser til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Anna G. S.Berthelsen
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

D-01

Byggekart over:

Gnr.:	16
Bnr.:	1277 - 1276 - 1278 - 64
Adresse:	Pr. dato ingen adresse
Areal:	8312 + 7273 + 12479 + 16707 m²
Hjemmelshaver:	Stavanger kommune
Målestokk:	1:1000
Kultur og byutvikling Oppmålingsavdelingen,	14/01/05

Seri Tveit
Seri Tveit

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 29 AUG. 2005
S.nr. 05/09451 J.nr. 0.46.245/05
Avd. K.B Arkivkode ....442....

Målebrev koordinatbestemt: Ja

Naboliste vedlegges. Disse skal følge byggesøknaden.

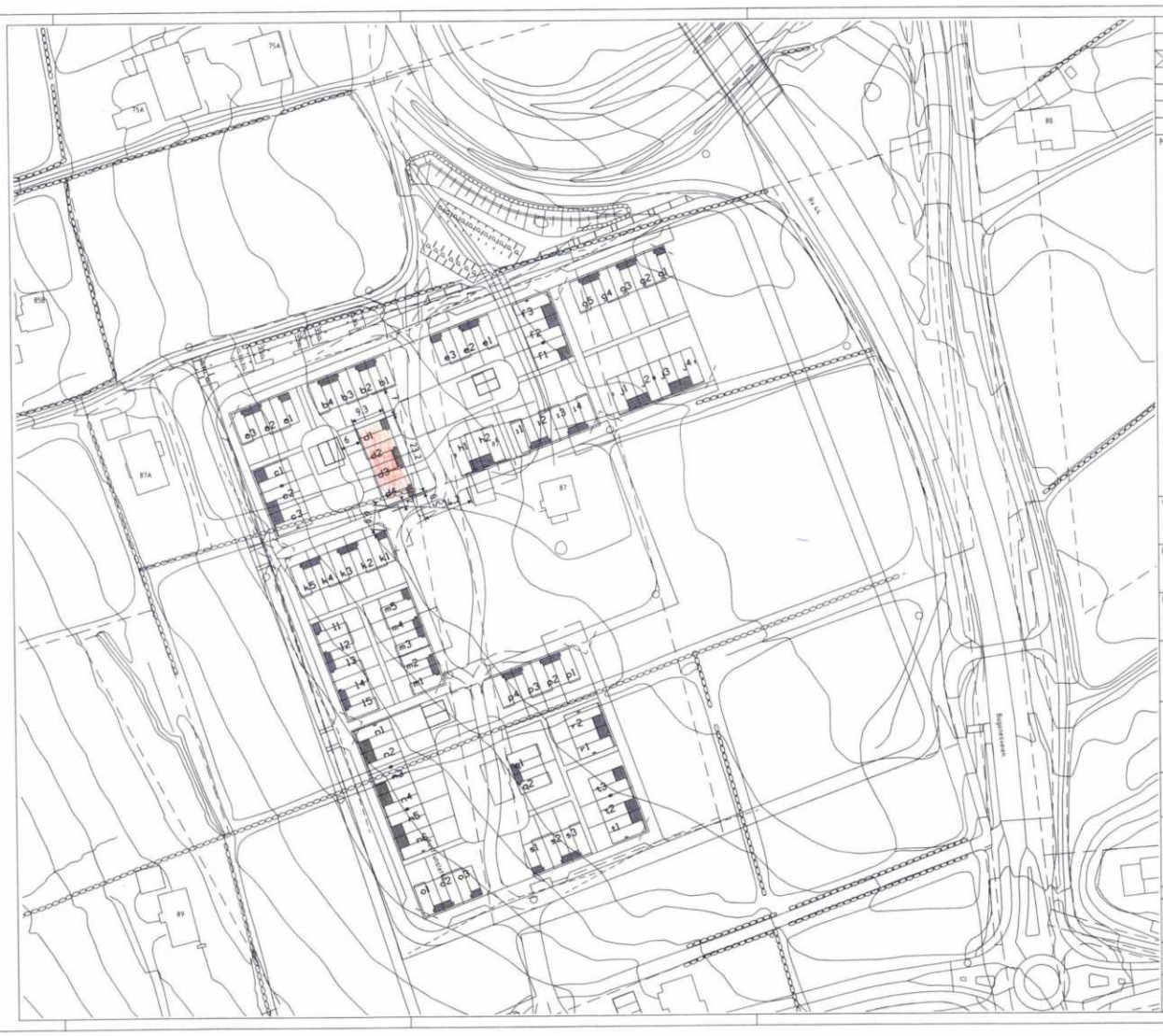
Symbolforklaringer vedlegges.

Koordinatsystemet ref. seg til Euref. 89.

Høydegrunnlag: NN 1954.



D-02



FORELØPIG TEGNING
SKISSEPROSJEKT
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
FORPROSJEKT
ANBUDSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
DOKUMENTASJONSTEGNING

Merknader:

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 29 AUG. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

VVA/LARK:
ORIGO AS
TLF: +47 51 89 97 90

RIE:
EKRHEIM ELCONSULT AS
TLF: +47 51 82 30 00

RIV:
MULTITEKNIKK AS
TLF: +47 51 56 40 10

Tiltakshaver
Stavanger Eiendom as
Selvbyggerne
TLF: +47 51 50 70 90

ARK:
APRIL ARKITEKTER AS
FOSSVEIEN 24 B 0551 OSLO
ORG.NR. 910 279 009
TLF: +47 40 00 00 43

P.NR. 020403
SELVBYGGERFELT JÅTTEN ØST

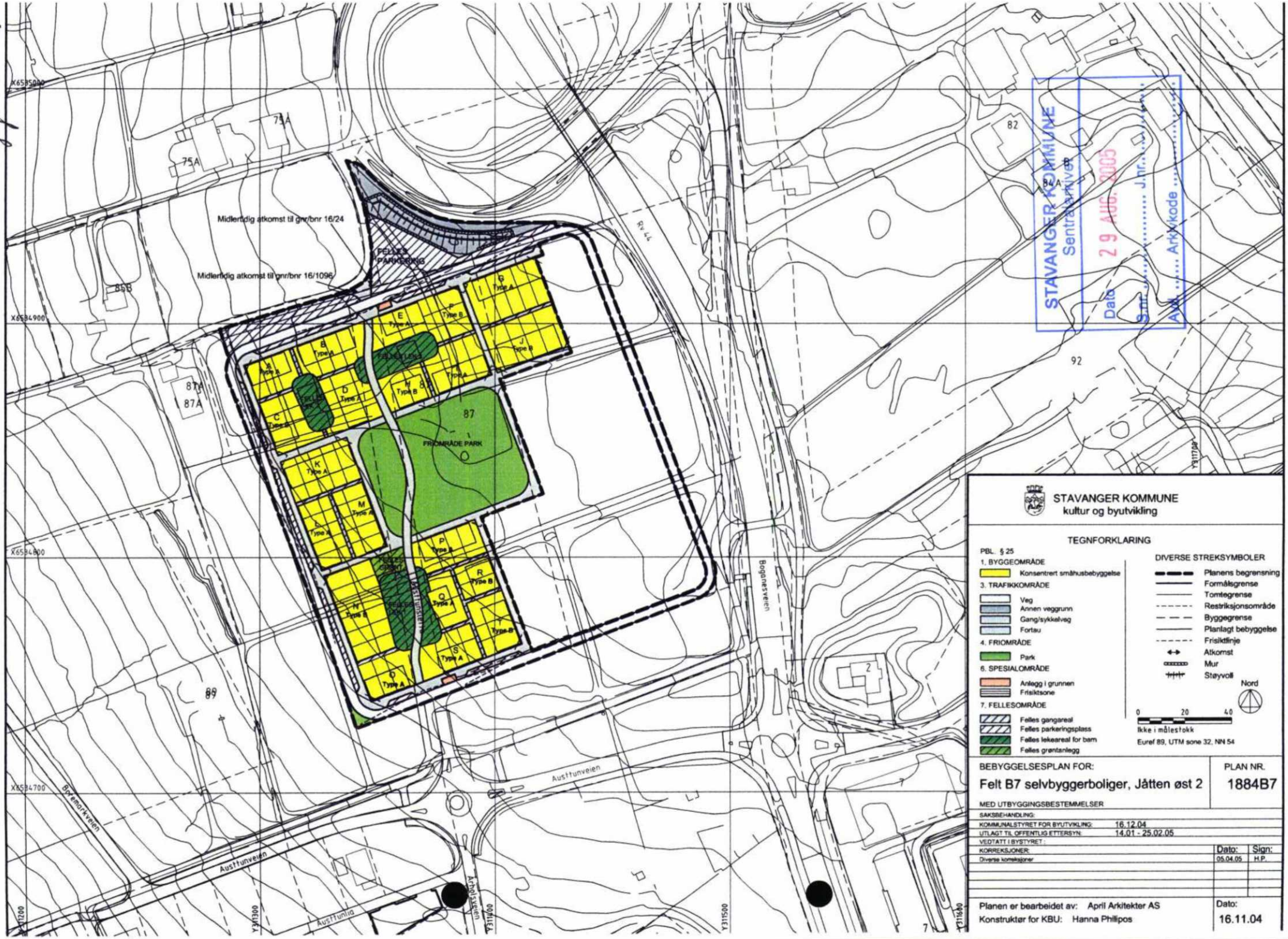
Tittel:
SITUASJONSPLAN JÅTTEN ØST
FELT d

Fag	Type	Tema	Bygn.	Etg.	Løpenr.

A01 – X1d

Tegnet	Kontr. utf.	Revisjon
kp	asm	
Dato 300605	Målestokk 1:1000	Filnavn situasjons-plan d

vedlegg J - 02



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkiver
Dato 29 AUG. 2005
Sign. ..... J.nr. .....
Ark.kode .....

STAVANGER KOMMUNE
kultur og byutvikling

TEGNFORKLARING

PBL. § 25
1. BYGGEOMRÅDE
- Konsentrert småhusbebyggelse
3. TRAFIKKOMRÅDE
- Veg
- Annen veggrunn
- Gang/sykkelveg
- Fortau
4. FRIOMRÅDE
- Park
6. SPESIALOMRÅDE
- Anlegg i grunnen
- Frisiktsone
7. FELLESOMRÅDE
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

DIVERSE STREKSYMBOLER
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Tomtegrense
- Restriksjonsområde
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Frisiktlinje
- Atkomst
- Mur
- Støyvoll

Nord

0 20 40
Ikke i målestokk

Euref 89, UTM sone 32, NN 54

BEBYGGELSESPLAN FOR:
Felt B7 selvbyggerboliger, Jåtten øst 2

PLAN NR.
1884B7

MED UTBYGGINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING:

KOMMUNALSTYRET FOR BYUTVIKLING:	16.12.04
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN:	14.01 - 25.02.05
VEDTATT I BYSTYRET:	

KORREKSJONER:	Dato:	Sign:
Diverse korreksjoner	05.04.05	H.P.

Planen er bearbeidet av: April Arkitekter AS
Konstruktør for KBU: Hanna Philipos

Dato:
16.11.04

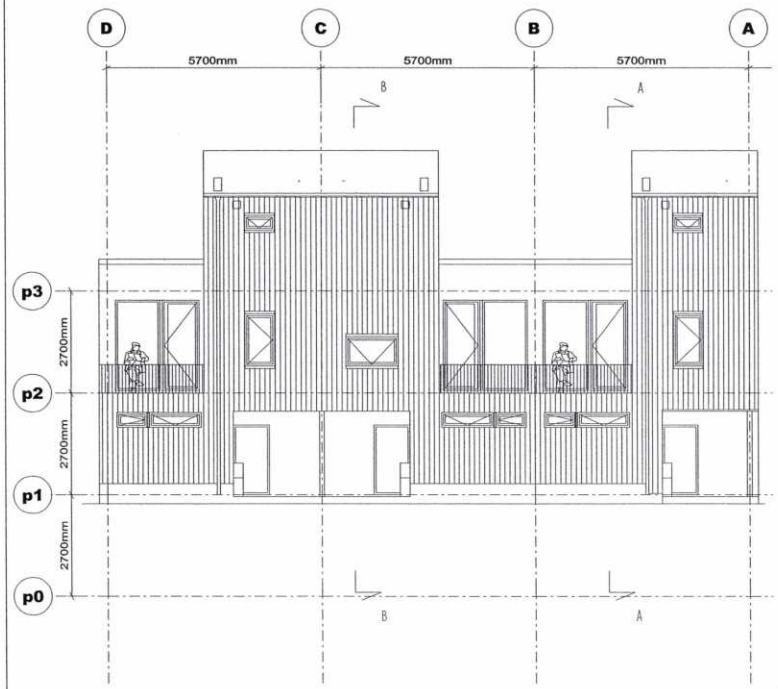
vedlegg J - 03

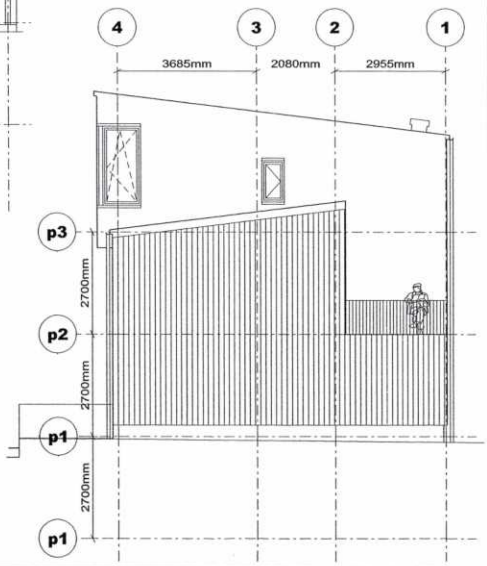
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 29 AUG. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



ILLUSTRASJONSPLAN - PLAN 1884B7
SELVBYGGERFELT PÅ JÅTTEN ØST 2,
FELT B7 OG DEL AV FELT B8, 1:1000
APRIL ARKITEKTER AS 16.11.04.
REVIDERT 05.04.05.

E-07





FORELØPIG TEGNING
SKISSEPROSJEKT
▶ SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
FORPROSJEKT
ANBUDSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
DOKUMENTASJONSTEGNING

Merknader:

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 29 AUG. 2005
S.nr. 05/09451 J.nr. 046250/05
Avd. KB Arkivkode ... L42

VVA/LARK:
ORIGO AS
TLF: +47 51 89 97 90

RIE:
EKRHEIM ELCONSULT AS
TLF: +47 51 82 30 00

RIV:
MULTITEKNIKK AS
TLF: +47 51 56 40 10

Tiltakshaver
Stavanger Eiendom as
Selvbyggerne
TLF: +47 51 50 70 90

ARK:
APRIL ARKITEKTER AS
FOSSVEIEN 24 B 0551 OSLO
ORG.NR. 910 279 009
TLF: +47 40 00 00 43

P.NR. 020403
SELVBYGGERFELT JÅTTEN ØST

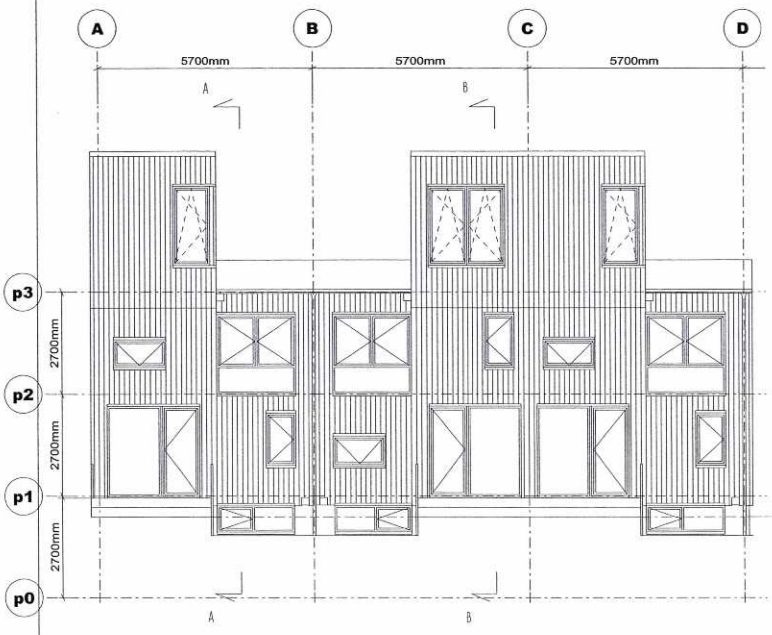
Tittel:
Typisk fasade for type A mot gate og side

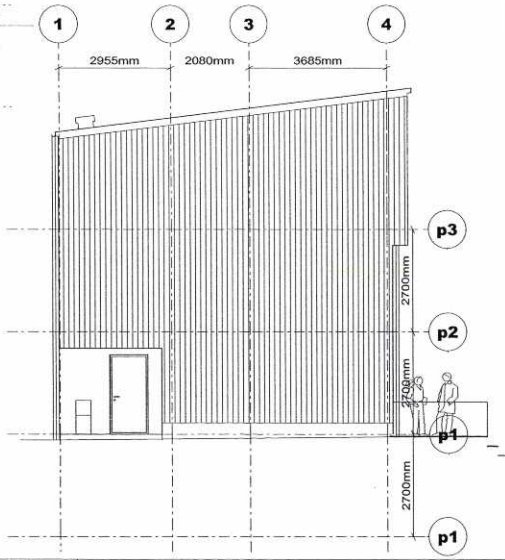
Fag	Type	Tema	Bygn.	Etg.	Løpenr.

A 3 3 - A X 0 1

Tegnet	Kontr. utf.	Revisjon
asm	KH	
Dato	Målestokk	Filnavn
300605	1:100	A33-AX01

E-08





FORELØPIG TEGNING
SKISSEPROSJEKT
▶ SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
FORPROSJEKT
ANBUDSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
DOKUMENTASJONSTEGNING

Merknader:

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 29. AUG. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

VVA/LARK:
ORIGO AS
TLF: +47 51 89 97 90

RIE:
EKRHEIM ELCONSULT AS
TLF: +47 51 82 30 00

RIV:
MULTITEKNIKK AS
TLF: +47 51 56 40 10

Tiltakshaver
Stavanger Eiendom as
Selvbyggerne
TLF: +47 51 50 70 90

ARK:
APRIL ARKITEKTER AS
FOSSVEIEN 24 B 0551 OSLO
ORG.NR. 910 279 009
TLF: +47 40 00 00 43

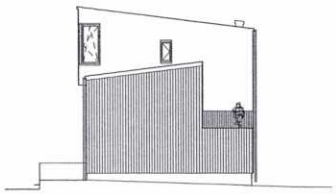
P.NR. 020403
SELVBYGGERFELT JÅTTEN ØST

Tittel:
Typisk fasade for type A
mot hage og side

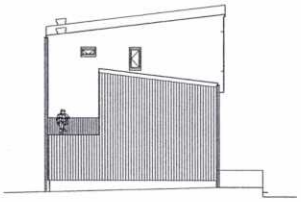
Fag	Type	Tema	Bygn.	Etg.	Løpenr.
A	3 3	- A X	0 2		

Tegnet	Kontr. utf.	Revisjon
asm	kh	
Dato	Målestokk	Filnavn
300605	1:100	A33-AX02

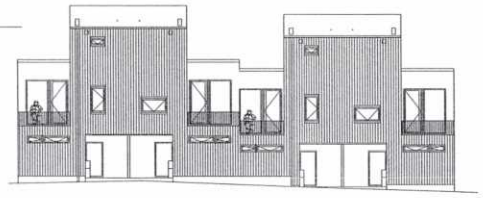
E-09



FASADE SØR



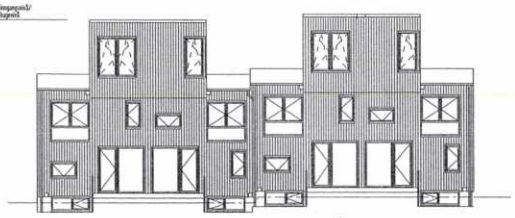
FASADE NORD



FASADE ØST



SNITT A-A



FASADE VEST



SNITT B-B

FORELØPIG TEGNING
SKISSEPROSJEKT
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
FORPROSJEKT
ANBUDSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
DOKUMENTASJONSTEGNING

Merknader:

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 29 AUG. 2005
S.nr. ..... J.nr.....
Avd. ..... Arkivkode .....

VVA/LARK:
ORIGO AS
TLF: +47 51 89 97 90

RIE:
EKRHEIM ELCONSULT AS
TLF: +47 51 82 30 00

RIV:
MULTITEKNIKK AS
TLF: +47 51 56 40 10

Tiltakshaver
Stavanger Eiendom as
Selvbyggerne
TLF: +47 51 50 70 90

ARK:
APRIL ARKITEKTER AS
FOSSVEIEN 24 B 0551 OSLO
ORG.NR. 910 279 009
TLF: +47 40 00 00 43

P.NR. 020403
SELVBYGGERFELT JÅTTEN ØST

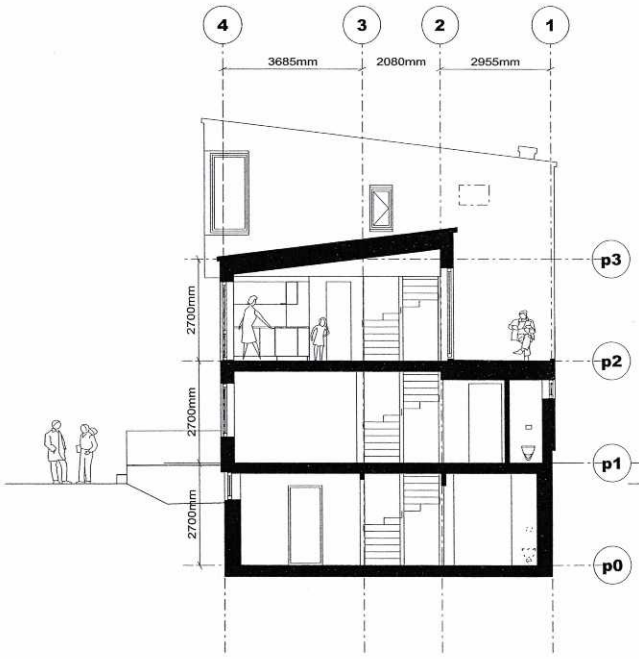
Tittel:
Fasader og snitt feltrekke d

Fag	Type	Tema	Bygn.	Etg.	Løpenr.

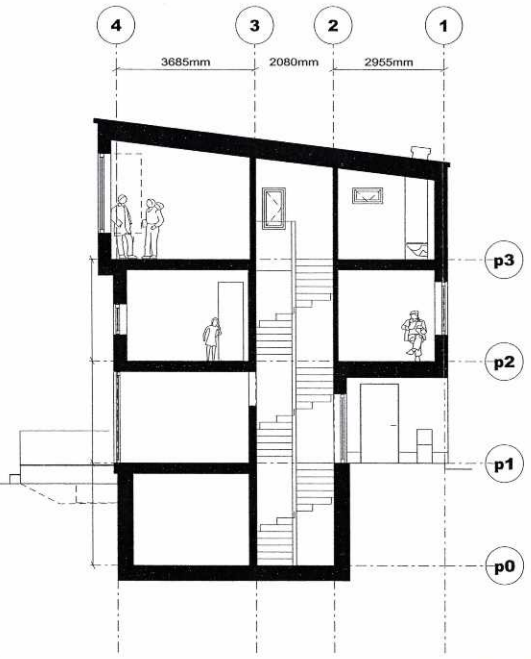
A 3 3 - A X d

Tegnet	Kontr. utf.	Revisjon
asm	KH	
Dato	Målestokk	Filnavn
300605	1 : 200	A33-AXd

E-06



a - a



b - b

FORELØPIG TEGNING
SKISSEPROSJEKT
▶ SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
FORPROSJEKT
ANBUDSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
DOKUMENTASJONSTEGNING

Merknader:

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 29. AUG. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

VVA/LARK:
ORIGO AS
TLF: +47 51 89 97 90

RIE:
EKRHEIM ELCONSULT AS
TLF: +47 51 82 30 00

RIV:
MULTITEKNIKK AS
TLF: +47 51 56 40 10

Tiltakshaver
Stavanger Eiendom as
Selvbyggerne
TLF: +47 51 50 70 90

ARK:
APRIL ARKITEKTER AS
FOSSVEIEN 24 B 0551 OSLO
ORG.NR. 910 279 009
TLF: +47 40 00 00 43

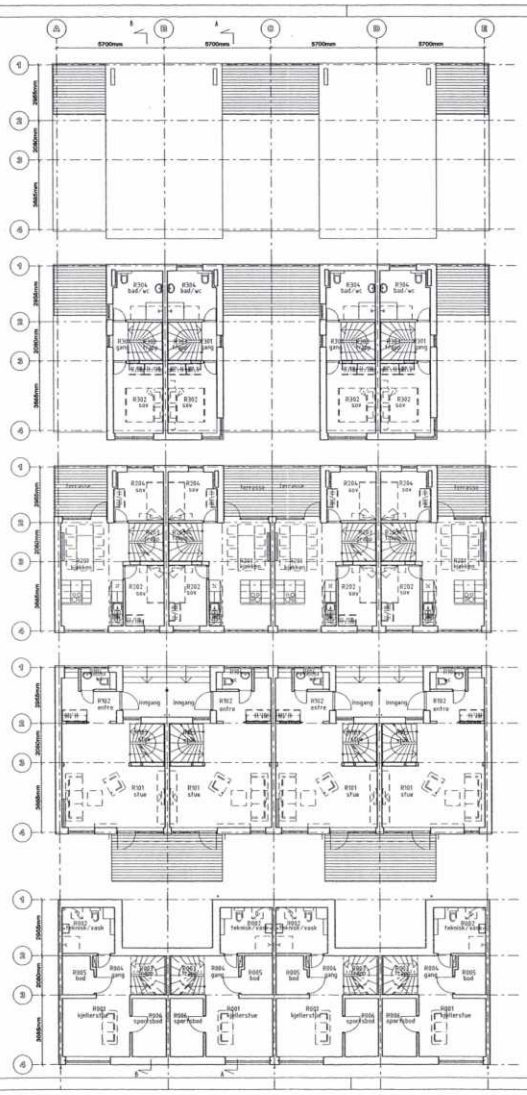
P.NR. 020403
SELVBYGGERFELT JÅTTEN ØST

Tittel:
Typisk hus type A
snitt a-a og b-b

Fag	Type	Tema	Bygn.	Etg.	Løpenr.
A	3	1	-	A	X 0 1

Tegnet	Kontr. utf.	Revisjon
asm	KA	
Dato	Målestokk	Filnavn
300605	1:100	A31-AX01

E-05



FORELØPIG TEGNING
SKISSEPROSJEKT
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
FORPROSJEKT
ANBUDSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
DOKUMENTASJONSTEGNING

Merknader:

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 29 AUG. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

VVA/LARK:
ORIGO AS
TLF: +47 51 89 97 90

RIE:
EKRHEIM ELCONSULT AS
TLF: +47 51 82 30 00

RIV:
MULTITEKNIKK AS
TLF: +47 51 56 40 10

Tiltakshaver
Stavanger Eiendom as
Selvbyggerne
TLF: +47 51 50 70 90

ARK:
APRIL ARKITEKTER AS
FOSSVEIEN 24 B 0551 OSLO
ORG.NR. 910 279 009
TLF: +47 40 00 00 43

P.NR. 020403
SELVBYGGERFELT JÅTTEN ØST

Tittel:
Plan feltrekke d

Fag	Type	Tema	Bygn.	Etg.	Løpenr.
A	11	-	A	X	d

Tegnet	Kontr. utf.	Revisjon
asm	KH	
Dato	Målestokk	Filnavn
300605	1:200	A11-AXd

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 16/1345/0/0
Dato: 2026-04-24
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N

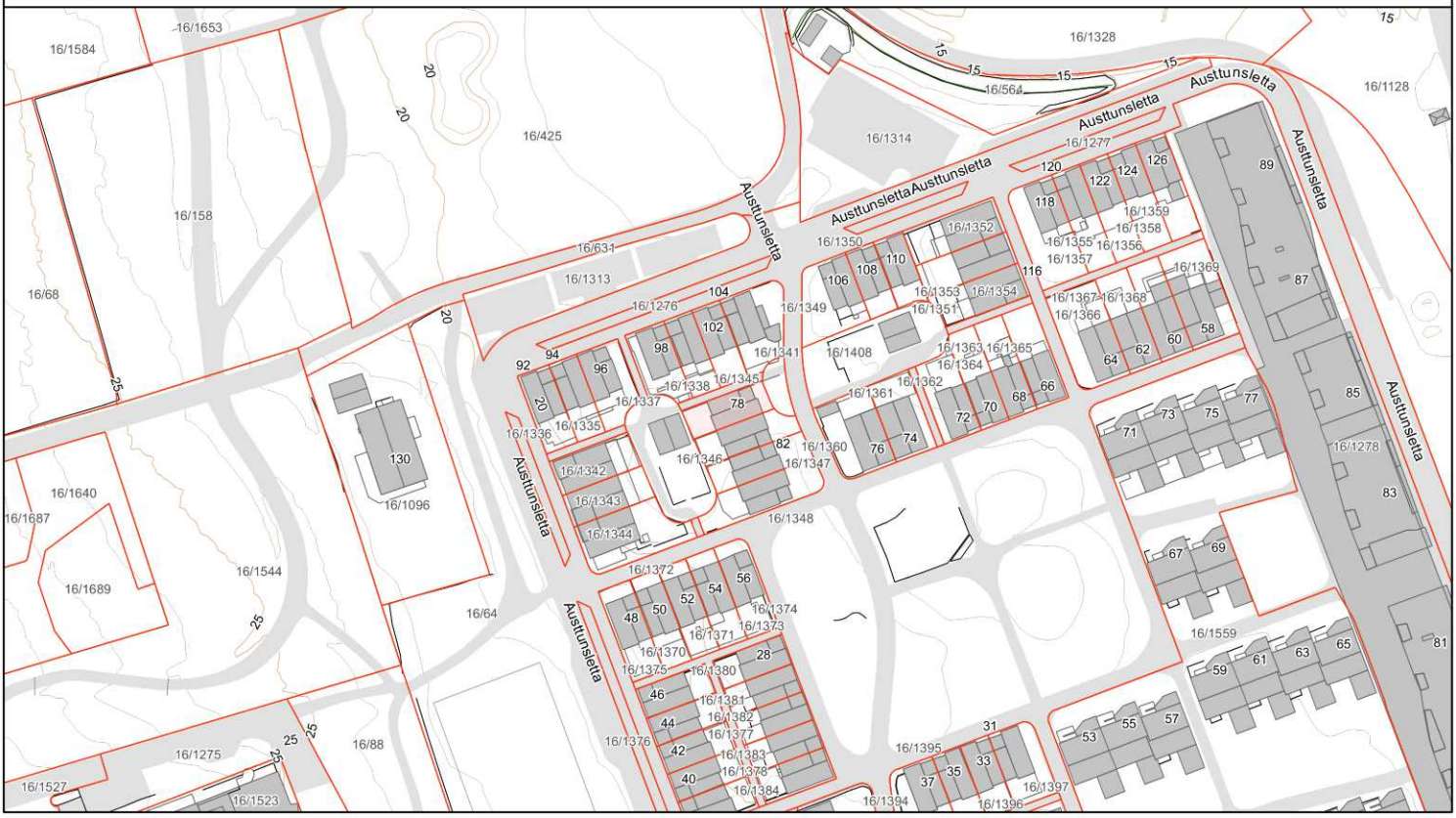


Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 16/1345/0/0
Dato: 2026-04-24
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	16	**Bruksnr**	1345	**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
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

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	97.32 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner
Areal	97.32 kvm
Omrnavn	B345
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1884B7
Navn	Bebyggelsesplan for Felt B7 Selvbyggerboliger Jåtten Øst 2
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/14/2005 00:00:00
Bestemmelser	1884B7.pdf
Delarealer	
Areal	0.1 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	750 - Felles lekeareal
Areal	97.21 kvm
Feltnavn	D
Regform	112 - Konsentrert småhusbebyggelse
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	750 - Felles lekeareal

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

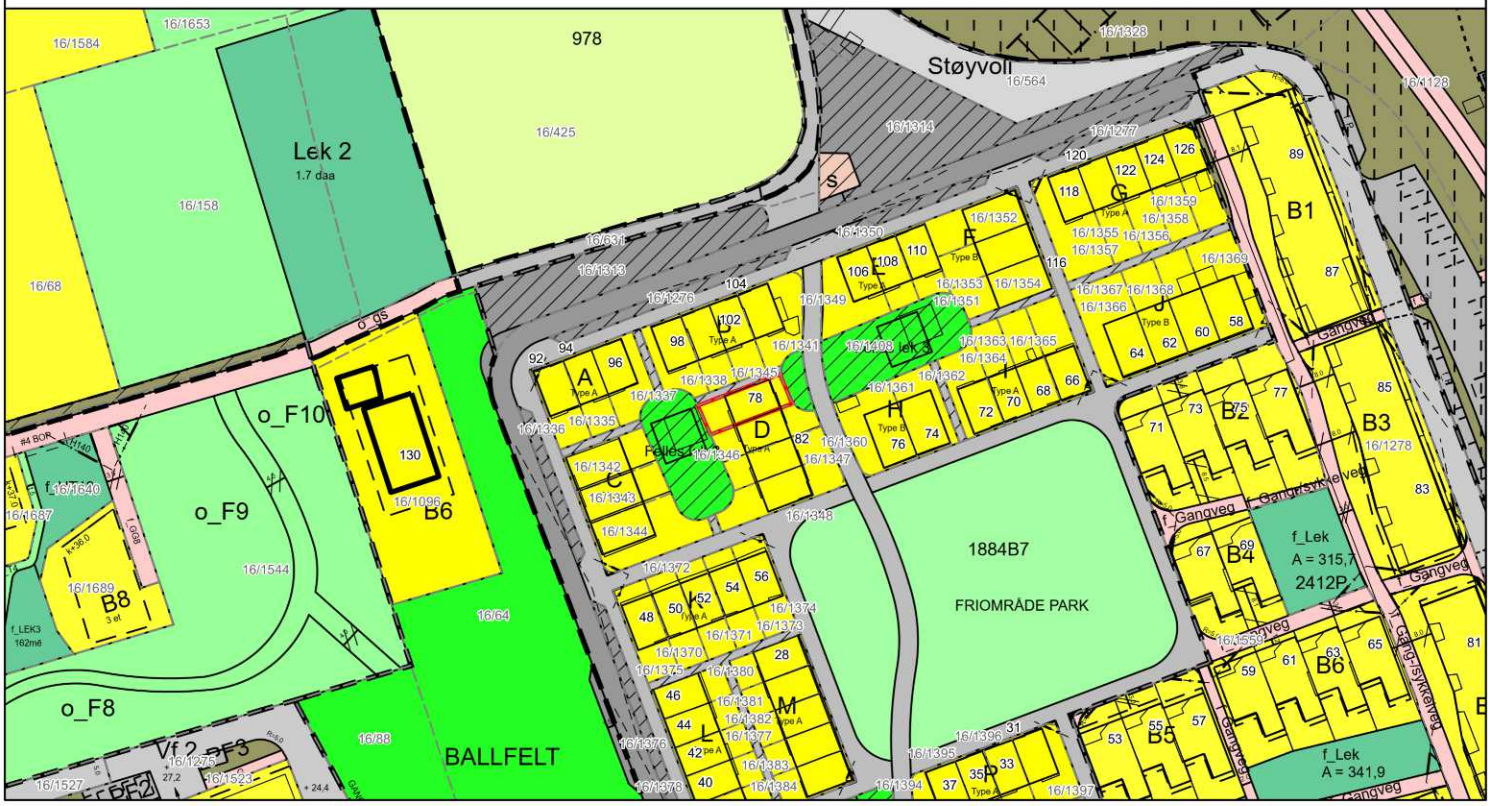
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2877
Navn	Detaljregulering for felt B19 - utvidelse av byggeområde Jåttå nord
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Areal	

Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 16/1345/0/0
Dato: 2026-04-24
Målestokk: 1:1,000
Planident: 1884B7
Ikrafttredelsesdato: 14.4.2005

Stavanger kommune



Tegnforklaring
Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG	AREALFORMÅL
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	

Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	
Blågrønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

FORSVARET

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftsformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER
FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig kirke
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

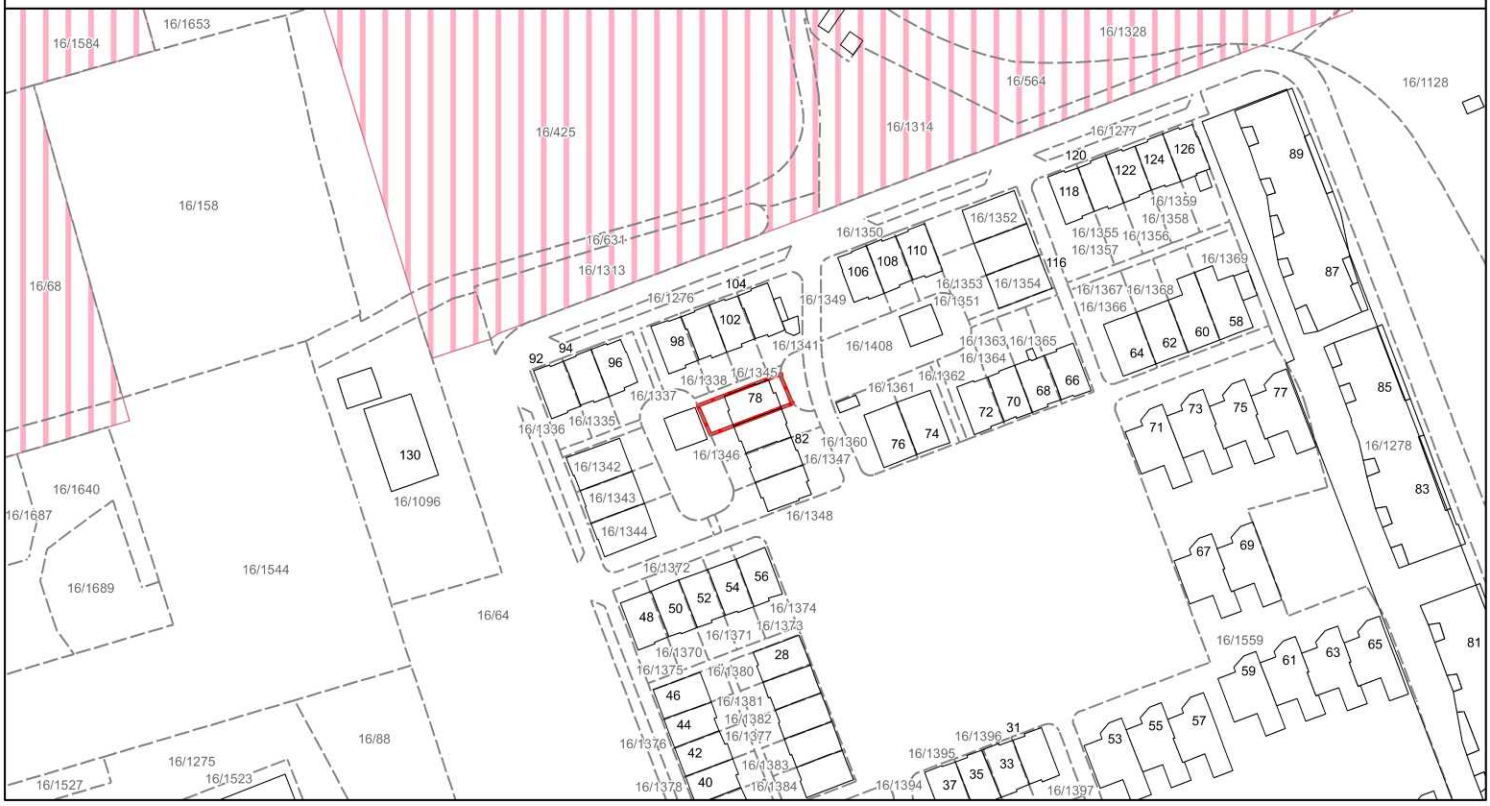
- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornyelsesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 16/1345/0/0
Dato: 2026-04-24 Planident: 2877
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



Oversiktskart

Adresse: **Austtunsletta 78, 4032 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/16/1345/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 97 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.04.2026



Matrikkelkart

Adresse: **Austtunsletta 78, 4032 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/16/1345/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 97 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.04.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6534869.88	311326.95	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	5.94	0
2	6534875.31	311324.58	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	16.69	0
3	6534881.19	311340.15	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.22	4.012
4	6534880.01	311340.44	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.52	0
5	6534876.77	311341.78	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.25	4.012
6	6534875.71	311342.42	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	16.58	0

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:
Austtunsletta 78, 4032 Stavanger
Gnr. 16, Bnr. 1345, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260103

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.
