PRIVATMEGLEREN

JAN PETERSENS GATE 21

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Bygningstegninger

Midlertidig brukstillatelse

Reguleringskart og bestemmelser

Utskrift fra matrikkelen

Servitutt

Grunnkart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveier enebolig (i kjede)

Jan Petersens gate 21, 4041 HAFRSFJORD

STAVANGER kommune

gnr. 38, bnr. 2237

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 10.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20779-1628 **Eiendomsverdi ref nr:** FE6073

Autorisert foretak: L&V Takst AS **Vår ref:** Tommy Lauvstad

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.

L&V Takst AS

L&V Takst AS er et takstfirma med hovedkontor i Stavanger. Firmaet består av 4 takstmenn
med flere års erfaring innenfor både taksering og bygg.
L&V Takst er tilknyttet et kontorfellesskap med flere takstmenn.
Målet for oss er å levere gode, oversiktlige og beskrivende rapporter som gir en
trygghet for både kjøper og selger.
L&V Takst er en mesterbedrift.
Vi har kontorer i Rogaland og Telemark.
Vedrørende tilstandsrapporten:
Ved gjennomlesing av denne så kan det hende at du som potensiell boligkjøper har spørsmål vedrørende funn, avvik eller andre byggtekniske spørsmål.
Bruk muligheten til å ringe, sende SMS eller mail for å få svar på det du lurer på.
Det vi ønsker er et trygt boligsalg - for alle parter.

Rapportansvarlig

Tommy Lauvstad
Uavhengig Takstingeniør
tommy@lvtakst.no
418 66 666

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

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.

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i kjede, oppført i 1971 iht. tilgjengelige opplysninger.

Bygningen er oppført med støpt plate mot grunn med grunnmur av betong, yttervegger er utført med kombinasjon av trekledning og pussede fasadeflater. Takkonstruksjonen er utført som saltak i trekonstruksjon og tekket med takstein.

Boligen har gjennomgått enkelte oppgraderinger, den fremstår med normal aldring og slitasje sett i forhold til byggeår og konstruksjonsmåte. Det er registrert enkelte tilstands- og vedlikeholdsrelaterte forhold, samt noe begrensninger knyttet til kontroll av skjulte konstruksjoner og installasjoner.

Samlet vurderes boligen å ha normal standard ut fra alder, med behov for løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger over tid.

For nærmere detaljer vises det til rapporten i sin helhet.

Selveier enebolig (i kjede) - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med takstein. Tidligere eieropplysninger opplyser om fornyelse av taktekking omkring 2012, uten at dette er dokumentert ved befaringen.

Takvann ledes bort via renner, nedløp og beslag.

Yttervegger er utført med kombinasjon av trekledning og pussede fasadeflater.

Takkonstruksjonen er utført som trekonstruksjon med skråtak. Tilgjengelige deler av loftsrommet ble inspisert. Konstruksjonen fremstår i hovedsak etterisolert og ombygget sammenlignet med opprinnelig utførelse.

Boligen er utstyrt med vinduer med isolerglass. Datostempling i glass viser produksjonsår 2009.

Ytterdører av varierende alder og utførelse. Hovedinngangsdør og terrassedør fremstår som nyere enn kjellerdør. Kjellerdøren er utført som tredør med stort glassfelt og fremstår å være av eldre dato.

Terrasse er etablert med steinheller på terreng. Det registreres enkelte løse heller og stedvis sprukne eller utvaskede fuger.

Utvendige trapper er utført i betong. Det registreres normal overflateslitasje, begroing og mindre rissdannelser på tilgjengelige flater.

Andre utvendige forhold:
Det registreres lokale riss og overflateavskallinger på utvendige levegger/skjermvegger. I kjellernedgang ble det registrert råteskade i belistningsbord mellom to vinduer.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av malte vegger og himlinger. Gulvene er i hovedsak utført med parkett, samt fliser i entré og ved kjellerdør.

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner. Gulv mot grunn i kjeller er utført med støpt gulv.

Boligen har pipe. Ildsted er ikke tilkoblet ved befaringstidspunktet.

Innvendig trapp utført i malt trekonstruksjon mellom etasjene.

Malte innvendige dører av varierende alder.

Rom under terreng

Hele kjelleretasjen ligger under terreng.
Hulltaking er foretatt i vegg i kjellerstue mot terreng, uten å påvise unormale forhold.
Det ble målt opp mot 13,7 vektprosent, hvilket vurderes som normalt nivå på måletidspunktet.
Det gjøres oppmerksom på at innforede vegger og oppforede gulv i rom under terreng er å anse som risikokonstruksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 1. etg. er opplyst oppgradert omkring 2009/2010 iht. tidligere salgsoppgave.
TEK97 er lagt til grunn for vurdering av fallforhold.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Vegger har flislagte overflater i våtsoner. Himling har platekledd/malt overflate.

Gulv er flislagt. Det er målt fall mot sluk på ca. 6-11 mm pr. meter. Terskelhøyde er målt til ca. 30 mm.

Det er registrert plastsluk med synlig membran klemt under klemring.

Rommet er innredet med servantinnredning, vegghengt toalett med nytt toalettsete, badekar/dusjløsning og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Det er mekanisk avtrekksvifte i himling.

Rørføringer ligger i yttervegg, og det er ikke foretatt hulltaking. Det ble utført fuktsøk på utvalgte områder uten å registrere avvik.

Bad/vaskerom i K. etg. er opplyst oppgradert omkring 2009/2010 iht. tidligere salgsoppgave.
TEK97 er lagt til grunn for vurdering av fallforhold.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Vegger er flislagt. Himling har malt overflate. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje.

Gulv er flislagt. Det er målt fall mot sluk på ca. 0-9 mm pr. meter.

Beskrivelse av eiendommen

Terskelhøyde er målt til ca. 54 mm.

Det er registrert to plastsluk med synlig membran klemt under klemring. Sluk er plassert i dusjsonen og foran opplegg for vaskemaskin. Utførelse og type tettesjikt er ikke dokumentert.

Rommet er utstyrt med servant med innredning, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med dusjdører. Det er registrert mindre skade på servantskapets sideplate, åpen gjennomføring rundt servantavløp gjennom vegg, skade nederst på dørblad og tilstøtende listverk samt manglende synlig lekkasjevarsling fra eventuell innebygget sisterne.
Ventilert via mekanisk avtrekk og etablert tilluft gjennom spalte i underkant av dørblad.

Det er foretatt fuktsøk på tilgjengelige og utvalgte områder rundt våtrommet uten registrerte unormale utslag. Hulltaking er ikke utført grunnet mye opplagring i tilstøtende rom som begrenset tilgjengeligheten for nærmere undersøkelser.
Det ble ikke registrert forhold som indikerer pågående fuktproblematikk i tilgjengelige konstruksjoner på befaringsdagen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, integrerte hvitevarer og benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
Kjøkkenet er utstyrt med integrert ventilator i koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system med sentralt plassert vannfordelingsskap i teknisk rom i kjeller, med lekkasjedren i vegg inn til bad. Kjøkken er utstyrt med automatisk vannstoppventil (Waterguard) ved oppvaskkum. Hovedstoppekran lokalisert i baderomsvegg.

Synlige avløpsinstallasjoner er i hovedsak utført i plastmaterialer. Vannlås og avløpsinstallasjoner under kjøkkeninnredning var tilgjengelig for inspeksjon. Stakeluke/-kum er opplyst av eier å ligge utvendig mellom bolig og gangvei.

Det er i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler og naturlig luftutskiftning. Våtrom er utstyrt med mekaniske avtrekksvifter. Kjøkkenavtrekk var ikke ferdig montert på befaringsdagen og vurderes derfor ikke. Det er stedvis registrert manglende eller begrensede tilluftsmuligheter under enkelte innvendige dører.

Boligen er oppvarmet med blant annet luft-til-luft varmepumpe montert i stue. Varmepumpen er opplyst montert i 2023. Funksjon er ikke kontrollert utover normal brukervurdering.

Varmtvannsbereder av typen OSO Super S 200 liter plassert i teknisk rom. Produksjonsår er 2009 iht. merkeskilt. Rommet er utstyrt med sluk.

Sikringsskap er plassert i kjeller og fremstår med automatsikringer og jordfeilvern. Det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider datert 09.12.2022. AMS-måler er installert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Bygningen er oppført i 1971. Det er opplyst at deler av dreneringssystemet er skiftet på et senere tidspunkt.

Grunnmur og fundamenter er oppført i betongkonstruksjoner.

Eiendommen er opparbeidet med støpte forstøtningsmurer og betongkonstruksjoner som tar opp terrengforskjeller på tomten.

Tomten er opparbeidet med plenarealer, gangarealer, terrasser og støttemurer.

Det er utenfor bygget registrert tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett.
Type, materiale, trasé og alder på utvendige vann- og avløpsledninger er ukjent.

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

Helse, miljø og sikkerhet – generell kommentar:
HMS-vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaring. Registrerte forhold gjelder sikkerhetsmessige avvik vurdert opp mot dagens bruk og risiko, og innebærer ikke vurdering av forskriftsmessighet eller krav om oppgradering til gjeldende regelverk, med mindre dette eksplisitt fremgår. Tiltak er angitt der dette vurderes hensiktsmessig av sikkerhetsmessige årsaker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveier enebolig (i kjede)

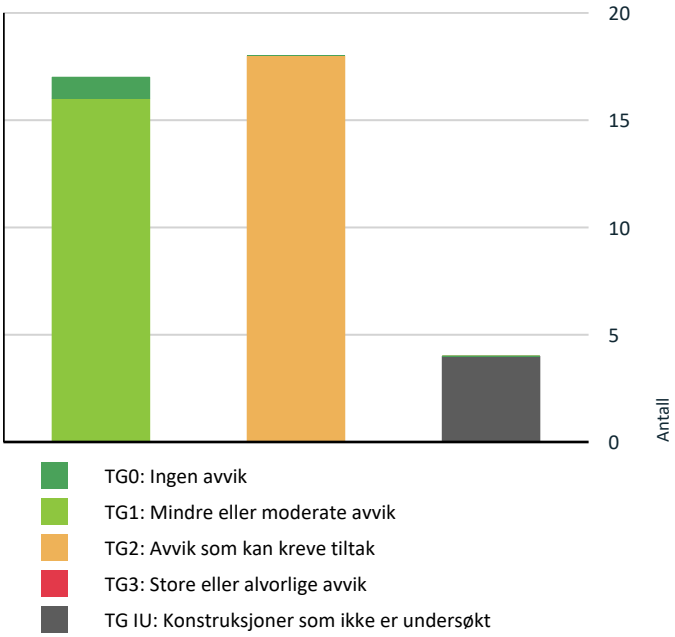
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke dokumentasjon eller byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen, krav er derfor ikke vurdert.

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

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 sertifisert takstingeniør fra Norsk takst, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt
for medlemmene.

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.
I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannens egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

*Areal er målt i henhold til NS 3940 på befaringstidspunktet ved bruk av lasermåler med manuell kontrollmåling. Det er ikke benyttet 3D-skanning eller annen volumetrisk målemetode.

Ved oppmåling av boliger vil det kunne forekomme måleusikkerhet som følge av konstruksjonsmessige forhold, herunder skråtak, takoppløft, arker, varierende knevegghøyder, retningsavvik i konstruksjoner, skjulte eller utilgjengelige partier, samt ukjent tykkelse på innvendige vegger.

Fastsettelse av måleverdig areal etter NS 3940 forutsetter i enkelte tilfeller faglige vurderinger knyttet til fri høyde, avgrensning mot skrå himlinger og konstruksjonsdetaljer.

Oppgitt areal må derfor anses som et faglig beregnet areal innenfor rammene av gjeldende standard. Mindre avvik kan forekomme.

**Der bygningsdeler ikke har vært fullt tilgjengelige grunnet innredning, fastmontert utstyr eller opplagring, er vurderingen basert på tilgjengelige flater.

Oppsummering av avvik

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

Selveier enebolig (i kjede)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > K. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

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

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > K. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > K. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > K. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

SELVEIER ENEBOLIG (I KJEDE)

Byggeår
1971

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Standard
Standard vurderes under de enkelte bygningsdeler.

Vedlikehold
Vedlikehold vurderes under de enkelte bygningsdeler.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Elbillader installert
2020	Modernisering	Peis fjernet
2020	Modernisering	Kjøkken fornyet
2009	Modernisering	Oppgradering av våtrom 2009/2010
2009	Modernisering	Oppgradering av røranlegg 2009/2010
2009	Modernisering	Oppgradering av elektrisk anlegg 2009/2010
2009	Modernisering	Vinduer skiftet 2009/2010
2009	Modernisering	Drenering delvis fornyet 2009/2010

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med takstein. Takflatene ble vurdert fra bakkenivå. Det registreres stedvis mose- og begroingsdannelse på takstein. Tidligere eieropplysninger opplyser om fornyelse av taktekking omkring 2012, uten at dette er dokumentert ved befaringen.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takvann ledes bort via renner, nedløp og beslag. Synlige beslag og takvannsdetaljer fremstår funksjonelle ved visuell kontroll fra bakkenivå.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er utført med kombinasjon av trekledning og pussede fasadeflater. Veggkonstruksjonene fremstår generelt vedlikeholdt ved visuell kontroll.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som trekonstruksjon med skråtak. Tilgjengelige deler av loftsrommet ble inspisert. Konstruksjonen fremstår i hovedsak etterisolert og ombygget sammenlignet med opprinnelig utførelse. Loftsrommet var delvis utilgjengelig grunnet lagrede gjenstander.

Det ble ikke registrert synlige lekkasjespor, fuktskader eller forhøyede fuktverdier i de undersøkte områdene ved befaringen. Ventileringen av loftsrommet fremstår begrenset i tilgjengelige deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres begrenset ventilering av loftsrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Redusert luftutskifting kan over tid øke risikoen for kondens og fuktrelaterte skader.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere forbedring av ventileringen av loftsrommet.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med vinduer med isolerglass. Datostempling i glass viser produksjonsår 2009. Det ble ikke registrert punkterte glass eller vesentlige skader ved stikkprøvekontroll av tilgjengelige vinduer under befaringen.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av varierende alder og utførelse. Hovedinngangsdør og terrassedør fremstår som nyere enn kjellerdør. Kjellerdøren er utført som tredør med stort glassfelt og fremstår å være av eldre dato. Det ble registrert manglende beslagløsning under terskel ved ytterdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert manglende eller utilstrekkelig beslagløsning under terskler ved ytterdører. Ved kjellerdør ble det i tillegg registrert fuktpåvirkning i tilstøtende innvendige veggoverflater, sprekkdannelser rundt karm og forhold som indikerer mangelfulle innsettingsdetaljer og/eller tetting rundt dørkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Manglende beslag under terskel øker risikoen for vanninntrengning og fuktbelastning mot tilstøtende konstruksjoner. De registrerte skadene ved kjellerdøren indikerer at fuktpåvirkning allerede har forekommet.

Tiltak:
Beslag- og terskelløsninger bør kontrolleres og utbedres ved behov. For kjellerdøren anbefales nærmere kontroll av innsettingsdetaljer, tetting og tilstøtende konstruksjoner samt nødvendige utbedringer for å hindre videre fuktpåvirkning.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse er etablert med steinheller på terreng. Det registreres enkelte løse heller og stedvis sprukne eller utvaskede fuger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres enkelte løse heller og lokale fugeskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Ujevnheter kan medføre videre bevegelser i terrassebelegget og økt vedlikeholdsbehov over tid.

Tiltak:
Lokale justeringer av heller og reparasjon av fuger anbefales.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er utført i betong. Det registreres normal overflateslitasje, begroing og mindre rissdannelser på tilgjengelige flater.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det registreres lokale riss og overflateavskallinger på utvendige levegger/skjermvegger. I kjellernedgang ble det registrert råteskade i belistningsbord mellom to vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres lokale vedlikeholds- og reparasjonsbehov på utvendige sekundærkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Videre nedbrytning må forventes dersom forholdene ikke vedlikeholdes.

Tiltak:
Lokale reparasjoner og utskiftning av skadet treverk anbefales.







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av malte vegger og himlinger. Gulvene er i hovedsak utført med parkett, samt fliser i entré og ved kjellerdør. Det er registrert normal bruksslitasje og enkelte kosmetiske merker som er forventet ut fra alder og bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner. Gulv mot grunn i kjeller er utført med støpt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble ved kontrollmåling registrert planhetsavvik utover normalt toleransenivå. I 1. og 2. etasje er det registrert nivåforskjeller på over 20 mm innenfor 2 meters målelengde. I kjeller er det registrert nivåforskjell på om lag 20 mm gjennom rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Ujevnheter kan påvirke møblering, opplevd komfort og fremtidige gulvarbeider.

Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige utover normal oppfølging. Eventuell oppretting må vurderes ved fremtidig rehabilitering.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har pipe. Ildsted er ikke tilkoblet ved befaringstidspunktet.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng

Hele kjelleretasjen ligger under terreng.

Hulltaking er foretatt i vegg i kjellerstue mot terreng, uten å påvise unormale forhold.
Det ble målt opp mot 13,7 vektprosent, hvilket vurderes som normalt nivå på måletidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at innforede vegger og oppforede gulv i rom under terreng er å anse som risikokonstruksjon.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig trapp utført i malt trekonstruksjon mellom etasjene. Det er registrert normal bruksslitasje på overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved kontrollmåling ble det registrert høydeforskjell mellom trinn som overstiger anbefalt toleransenivå. Målt avvik var over 10 mm mellom trinn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Ujevne trinnhøyder kan medføre økt snublefare og redusert brukskomfort.

Tiltak:
Forholdet bør vurderes og utbedres dersom trappen bygges om eller rehabiliteres.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte innvendige dører av varierende alder. Det er registrert normal bruksslitasje på enkelte overflater.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom er opplyst oppgradert omkring 2009/2010 iht. tidligere salgsoppgave. TEK97 er lagt til grunn for vurdering av fallforhold. Rommet har flislagt gulv, flislagte vegger i våtsoner og platekledd/malt himling. Rommet er innredet med servantinnredning, vegghengt toalett, badekar med dusjløsning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, sluk i gulv og mekanisk avtrekk.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har flislagte overflater i våtsoner. Himling har platekledd/malt overflate. Det er videre registrert svertesopp/misfarging i overgang mellom veggflis og himling i dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

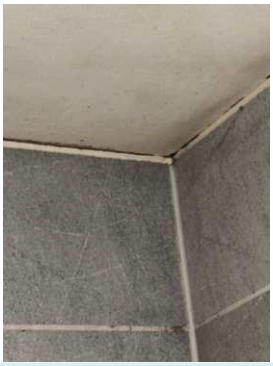
Det er registrert svertesopp/misfarging i overgang mellom veggflis og himling i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Svertesopp indikerer forhøyet fuktbelastning i overflatesjiktet.

Tiltak:
Svertesopp bør rengjøres og årsak til fuktbelastning begrenses.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er flislagt. Det er målt fall mot sluk på ca. 6-11 mm pr. meter. Terskelhøyde er målt til ca. 30 mm. Fallforhold og terskel vurderes som tilfredsstillende ut fra opplyst alder og TEK97.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er registrert plastsluk med synlig membran klemt under klemring. Sluk er plassert i gulv foran servantinnredning. Utførelse og type tettesjikt er ikke dokumentert. Badekar begrenser kontroll av deler av våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dokumentasjon på membran/tettesjikt foreligger ikke. Kontrollmulighetene er begrenset som følge av badekar og innredning. Sluk og tettesjikt har alder som tilsier økt usikkerhet sammenlignet med nye våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens;
Manglende dokumentasjon og begrenset kontroll gir usikkerhet knyttet til våtrommets tettesjikt og restlevetid.

Tiltak:
Dokumentasjon bør fremskaffes dersom dette finnes. Sluk og synlige overganger bør holdes under jevnlig tilsyn.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servantinnredning, vegghengt toalett med nytt toalettsete, badekar/dusjløsning og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Det er registrert mindre svelling i bunn av innredningssider, rustdannelse på servantavløp, åpne rør- og avløpsføringer ved vaskemaskin samt manglende synlig lekkasjedren fra innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert mindre fuktrelatert svelling i innredning, rustdannelse på servantavløp samt manglende synlig lekkasjedren fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende lekkasjedren reduserer muligheten for tidlig varsling ved eventuell lekkasje fra sisternekonstruksjonen. Øvrige forhold medfører økt vedlikeholdsbehov.

Tiltak:
Lekkasjesikring av innebygget sisterne bør nærmere undersøkes. Rustskadet servantavløp skiftes ved behov. Innredning bør holdes under tilsyn.





Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksvifte i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert manglende luftespalte under dør for tilluft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Redusert ventilasjon kan gi økt fuktbelastning i rommet og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Tiltak:
Luftespalte for tilluft bør etableres for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rørføringer ligger i yttervegg, og det er ikke foretatt hulltaking. Det ble utført fuktsøk på utvalgte områder uten å registrere avvik.

K. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom er opplyst oppgradert omkring 2009/2010 iht. tidligere salgsoppgave. TEK97 er lagt til grunn for vurdering av fallforhold. Rommet har flislagt gulv, flislagte vegger og malt himling. Rommet er innredet med servantinnredning, gulvmontert toalett, dusjhjørne med dusjdører, opplegg for vaskemaskin, to sluk i gulv og mekanisk avtrekk.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

K. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagt. Himling har malt overflate. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert skader, løse fliser eller andre forhold som ga grunnlag for nærmere undersøkelser ved befaringen.

K. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er flislagt. Det er målt fall mot sluk på ca. 0-9 mm pr. meter. Terskelhøyde er målt til ca. 54 mm. Det er registrert enkelte partier med begrenset fall mot sluk. Fallforhold og terskel vurderes samlet sett som tilfredsstillende ut fra opplyst alder og TEK97.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert enkelte partier med begrenset fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Vannavrenning kan være noe redusert i enkelte deler av gulvarealet.

Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig.

K. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er registrert to plastsluk med synlig membran klemt under klemring. Sluk er plassert i dusjsonen og foran opplegg for vaskemaskin. Utførelse og type tettesjikt er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dokumentasjon på som bekrefter oppbygning, utførelse eller materialvalg for tettesjiktet foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og gjenværende levetid for våtrommets tettesjikt.

Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold. Tilstanden bør følges opp gjennom jevnlige kontroller.

K. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med servant med innredning, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med dusjdører. Det er registrert mindre skade på servantskapets sideplate, åpen gjennomføring rundt servantavløp gjennom vegg, skade nederst på dørblad og tilstøtende listverk samt manglende synlig lekkasjevarsling fra eventuell innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert mindre skade på servantskapets sideplate, åpen gjennomføring rundt servantavløp gjennom vegg, skade nederst på dørblad og tilstøtende listverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Skader på innredning og dør kan forverres ved videre fuktpåvirkning.

Tiltak:
Skadde overflater anbefales vedlikeholdt.







K. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert via mekanisk avtrekk. Det er etablert tilluft gjennom spalte i underkant av dørblad. Utførelsen fremstår som enkel og hjemmelaget. Utførelsen kan medføre økt risiko for slitasje og fuktrelaterte skader i nedre del av dørblad over tid. Det ble ikke registrert forhold som tilsier mangelfull ventilasjon på befaringsdagen.

K. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktsøk på tilgjengelige og utvalgte områder rundt våtrommet uten registrerte unormale utslag. Hulltaking er ikke utført grunnet mye opplagring i tilstøtende rom som begrenset tilgjengeligheten for nærmere undersøkelser.

Det ble ikke registrert forhold som indikerer pågående fuktproblematikk i tilgjengelige konstruksjoner på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, integrerte hvitevarer og benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med integrert koketopp med nedtrekksventilator. Det ble ikke registrert forhold utover normal aldring og slitasje ved befaringen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med integrert ventilator i koketopp. Det foreligger ikke dokumentasjon på ventilasjonsløsningens utførelse eller funksjon. Det kunne ved befaringen ikke verifiseres om løsningen er tilkoblet kanal til det fri eller er utført som omluftsløsning.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilasjonsløsningens utførelse og kapasitet er ikke dokumentert. Det kunne ikke verifiseres at løsningen tilfredsstiller krav til ventilering av kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til ventilasjonsløsningens funksjon og evne til å fjerne fukt, matos og forurenset luft fra kjøkkenet.

Tiltak:
Dokumentasjon på ventilasjonsløsningen bør fremlegges. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, anbefales nærmere vurdering av fagkyndig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har rør-i-rør-system med sentralt plassert vannfordelingsskap i teknisk rom i kjeller, med lekkasjedren i vegg inn til bad. Fordelerskap var tilgjengelig for inspeksjon ved befaring. Synlige vanninstallasjoner fremstår uten registrerte lekkasjer eller skader på befaringsdagen.
Kjøkken er utstyrt med automatisk vannstoppventil (Waterguard) ved oppvaskkum.
Hovedstoppekran lokalisert i baderomsvegg.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsinstallasjoner er i hovedsak utført i plastmaterialer. Vannlås og avløpsinstallasjoner under kjøkkeninnredning var tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller unormale forhold på befaringsdagen. Stakeluke/-kum er opplyst av eier å ligge utvendig mellom bolig og gangvei.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler og naturlig luftutskiftning. Våtrom er utstyrt med mekaniske avtrekksvifter. Kjøkkenavtrekk var ikke ferdig montert på befaringsdagen og vurderes derfor ikke. Det er stedvis registrert manglende eller begrensede tilluftsmuligheter under enkelte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert mangelfulle tilluftsmuligheter enkelte steder i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Redusert luftutskiftning kan gi dårligere ventilasjonseffekt og økt risiko for opphopning av fuktig inneluft.

Tiltak:
Etablering eller forbedring av tilluftsmuligheter anbefales der dette mangler.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med blant annet luft-til-luft varmepumpe montert i stue. Varmepumpen er opplyst montert i 2023. Funksjon er ikke kontrollert utover normal brukervurdering.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder av typen OSO Super S 200 liter plassert i teknisk rom. Produksjonsår er 2009 iht. merkeskilt. Rommet er utstyrt med sluk.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Varmtvannsberederen har passert halvparten av forventet brukstid og nærmer seg en alder hvor økt risiko for svikt må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre varmtvannsberedere har generelt økt sannsynlighet for lekkasjer og funksjonssvikt.

Tiltak:
Tilstanden bør følges opp gjennom jevnlig ettersyn. Utskifting må påregnes på sikt.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i kjeller og fremstår med automatsikringer og jordfeilvern. Det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider datert 09.12.2022. AMS-måler er installert. Det elektriske anlegget er ikke gjenstand for full funksjonskontroll eller el-faglig tilstandsvurdering som del av denne rapporten.

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

Generelt om anlegget

2. 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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

4. 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

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

6. 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?
   Nei

Generell kommentar

Det anbefales generelt å få utført el-kontroll av fagkyndig person ved eierskifte.
Eventuell vurdering av risiko for liv, helse og materielle verdier er behandlet under punktet Helse, miljø og sikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningen er oppført i 1971. Det er opplyst at deler av dreneringssystemet er skiftet på et senere tidspunkt. Omfang og utførelse av utførte arbeider er ikke dokumentert ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dreneringsanlegget er helt eller delvis av eldre dato. Gjenværende levetid og funksjon kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Redusert dreneringsfunksjon kan oppstå som følge av alder og naturlig slitasje.

Tiltak:
Videre oppfølging og utskifting må påregnes ved behov.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter er oppført i betongkonstruksjoner. Vurderingen er basert på tilgjengelige og synlige deler av konstruksjonen. Det ble registrert normale aldrings- og vedlikeholdspregede forhold på synlige deler av konstruksjonen.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Eiendommen er opparbeidet med støpte forstøtningsmurer og betongkonstruksjoner som tar opp terrengforskjeller på tomten.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert algevekst, sprekk-/rissdannelser, avskallinger og generelt vedlikeholdsbehov på støttemurer og utvendige betongflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Videre nedbrytning av overflater kan medføre økt vedlikeholdsbehov over tid.

Tiltak:
Rengjøring, lokale reparasjoner og ny overflatebehandling anbefales.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plenarealer, gangarealer, terrasser og støttemurer.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er utenfor bygget registrert tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett.
Type, materiale, trasé og alder på utvendige vann- og avløpsledninger er ukjent.

Ledningene er ikke synlige og har ikke vært tilgjengelige for nærmere undersøkelse.
Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet – generell kommentar:
HMS-vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaring. Registrerte forhold gjelder sikkerhetsmessige avvik vurdert opp mot dagens bruk og risiko, og innebærer ikke vurdering av forskriftsmessighet eller krav om oppgradering til gjeldende regelverk, med mindre dette eksplisitt fremgår. Tiltak er angitt der dette vurderes hensiktsmessig av sikkerhetsmessige årsaker.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler beskyttelsesdeksel over koblingspunkt i øvre del av sikringsskapet.
Det mangler beskyttelsesdeksel over elektriske koblinger på varmtvannsberederen.

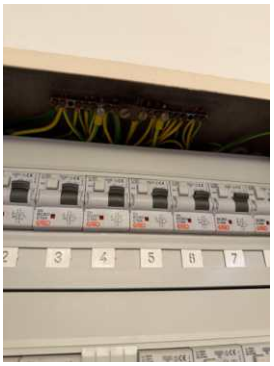
Konsekvens/tiltak

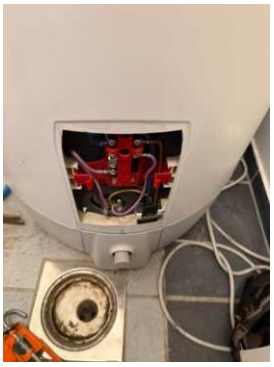
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er behov for tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Konsekvens:
Berøring av elektriske komponenter kan medføre fare for elektrisk støt.

Tiltak:
Manglende deksel bør monteres av kvalifisert fagperson.







L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

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

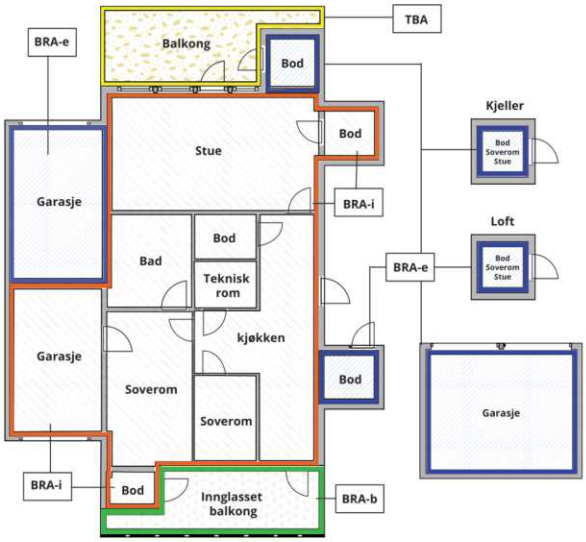
Hva er måleverdig areal?

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

Selveier enebolig (i kjede)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	36			36	
1. Etasje	63			63	33
K. Etasje	60			60	
SUM	**159**				**33**
SUM BRA	**159**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Trapperom/gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
K. Etasje	Trapperom, kjellerstue 2, bad/vaskerom, teknisk rom/bod, soverom		

Kommentar

Øvrige opplysninger:
- Carport på ca. 13 m2, denne er ikke medtatt i arealoppstillingen eller nærmere kontrollert.
- Terrasse med utgang fra stue/kjøkken i 1. etasje på ca. 33 m2, medtatt under TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke dokumentasjon eller byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen, krav er derfor ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Tommy Lauvstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	38	2237		0	270.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Jan Petersens gate 21

Hjemmelshaver
Møller David

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Madla i Stavanger kommune. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og er opparbeidet med interne gangveier, felles grøntarealer og lekeplasser. Kort avstand til skoler, barnehager, handelstilbud, kollektivtransport og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei frem til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Formål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Reguleringsplan: Plannavn - Madlamark Sør. Madla bydel.
PlanID: 2296

Angitt Hensynssone
Hensynssone: Bevaring kulturmiljø
Hensynsonenavn: H570_1

Om tomten

Eiet tomt på ca. 270 m² iht. tidligere salgsopplysninger. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, terrassearealer og tilhørende uteoppholdsarealer. Eiendommen grenser mot felles grøntområde.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst medlemskap i huseier-/velforening.
Bestemmelse om tilfluktsrom.
Øvrige tinglyste forhold fremgår av grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Mottatt link til boligmappa.no	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Diverse ettersendt dokumentasjon fra eier på sms og e-post 08-10.06.26.	10.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	
2	10.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

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.

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

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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/FE6073

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Galleri	Oppdragsnr.	317260080
Addresse	Jan Petersens gate 21		
Postnr.	4041	Sted	HAFRSFJORD
Selgers navn	David Møller		

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?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Watercircles

Polise/avtalenr.:

101346985

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse:

Det var tilbakeslag i 2020, som førte til vannlekkasje i kjeller. Det var kommet en grein i et avløp utenfor huset. Avløpet ble pumpet og tettet, slik at det ikke skulle komme gjenstander i avløpet.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er noe synlig riss i mur, og merker på parkett i stue og hovedsoverom i 2 etg.

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

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

Det er drenering rundt huset. Det var drenert da jeg kjøpte boligen i 2019.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet har blitt gjort før jeg flyttet inn. Kjenner ikke til hvilket firma som har utført jobben.

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Det ble gjort vesentlige oppgraderinger av huset i 2013. Planløsningen i kjeller er endret fra originale tegninger. Det ble lagt inn ekstra soverom i kjeller, og nytt bad. Ellers er det åpen planløsning med varmekabler.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Kjeller har blitt brukt til utleie av tidligere eiere. Kjeller har egen inngangsdør, og det har tidligere vært kjøkken installert.

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

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

Av hvem?:

Blu Electro AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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:

Det ble satt inn ny varmepumpe i 2024. Arbeidet ble utført av A.I Varmepumper AS

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:

Det ble installert ny varmepumpe.

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

Hvilke endringer er gjort?:

Det ble lagt varmekabler i kjeller og lagt nytt gulv.

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

☑ 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

Beskrivelse:

Kjeller har av tidligere eiere blitt brukt til utleie. Kjøkken er fjernet, men det er innlagt vann og avløp slik at det kan settes opp igjen hvis en ønsker å leie ut.

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

☑ 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

Beskrivelse:

I takstrapporten er det noe soppspor i tak over dusj på bad. Har vasket taket med egnet vaskemiddel i etterkant av takstrapporten.

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 tidligere sett sølvkre. Ikke sett i år.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er noe råte i tre på den ene stammen på carporten.

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

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

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

Beskrivelse:

Husene i Jan Petersens gate og Anton Bröggers gate er vernet. Det er ikke tillatt å gjøre visse endringer på innvending planløsning. Det er også egne fargekoder som må brukes på mur og fasade.

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 11.06.2026

Signert av *David Møller*

Initialer selger:
D M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Jan Petersens gate 21, 4041 HAFRSFJORD**	
Dato for energimerking **12.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-311169**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4419332**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **2237**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **199,11 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **173,69 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 790 kWh**

Jan Petersens gate 21, 4041 HAFRSFJORD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Jan Petersens gate 21, 4041 HAFRSFJORD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER
LARS HERTERVIGS GT. 3 — TELEFON: 28 020

A 503.1 FW/bø

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen ...gnr. 38 bnr. 2237 Jan Pettersens gt.21

tilhørende ..."Mesterhus"..... og utført etter

bygningsrådets vedtak av ...29.desbr. 1969..... gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Attest fra ingeniørvesenet.

Påpekte mangler må være utført innen den .....

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 9.februar 1972.

Reidar Haukali .....

Fr. Waldeland

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

LARS HERTERVIGS GT. 3 — TELEFON: 28 020

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført etter brann på eiendommen Gnr.38, bnr.2237, Jan Pettersensgt. 28

tilhørende J.S.S. Nyklebust og utført etter

bygningsrådets vedtak av 29.12.69 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Attest fra byingeniøren.

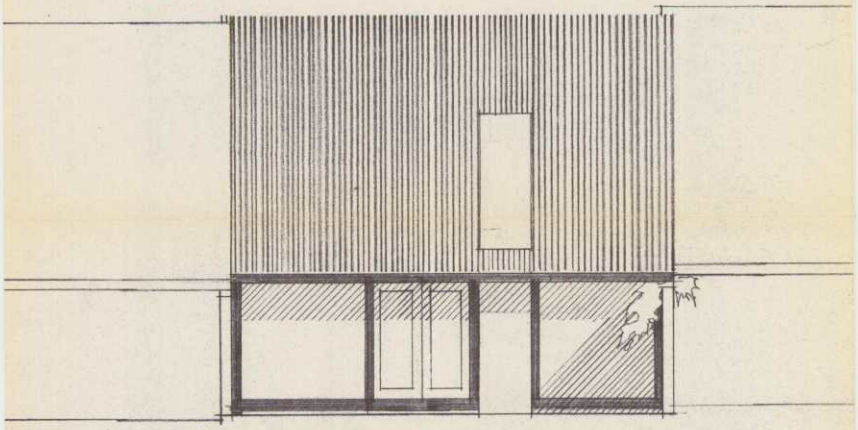
Påpekte mangler må være utført innen: .....

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 5a juli 1978

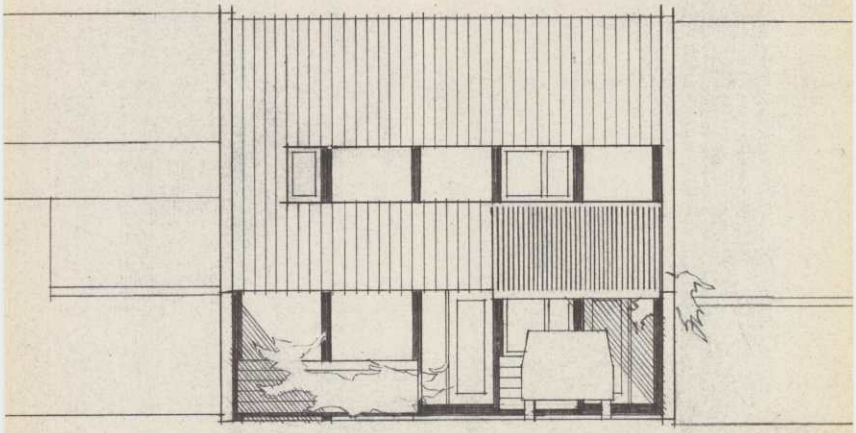
Reidar Haukali

.....

Fr. Waldeland



MOT SYDVEST



MOT NORDØST

Stavanger Kommune
BYGNINGSINNTEKTENE
2. JUL 1969
Arkiv nr. 1 Journ. 3061

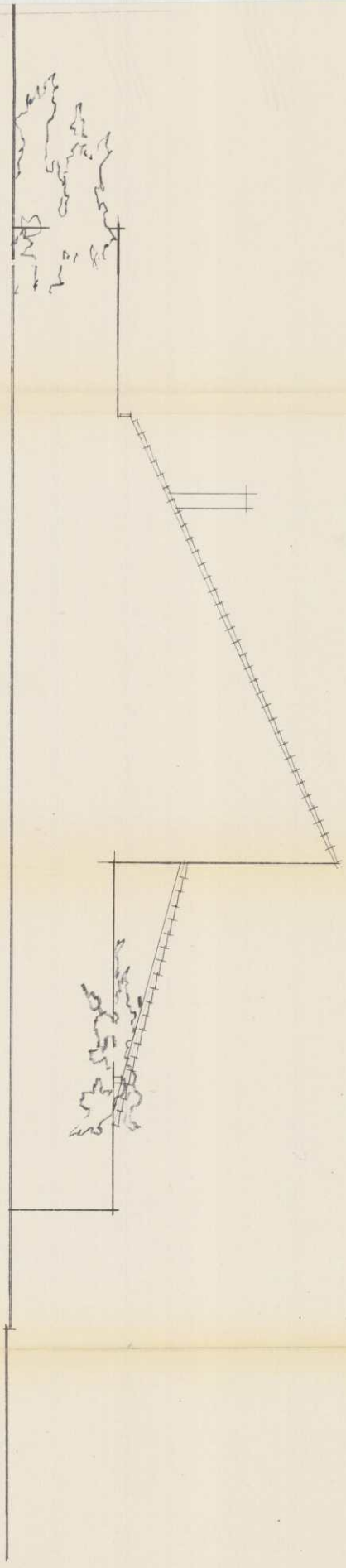
UGYLDIG
Erstattes av tegning datert:

102 BOLIG-BYGG MADLAMARKA-SØR

A14 FASADER

MÅL 1:50

INGEBORG OG KNUT HOEM ARKITEKTER MNAL STVGR. AUG. 1969

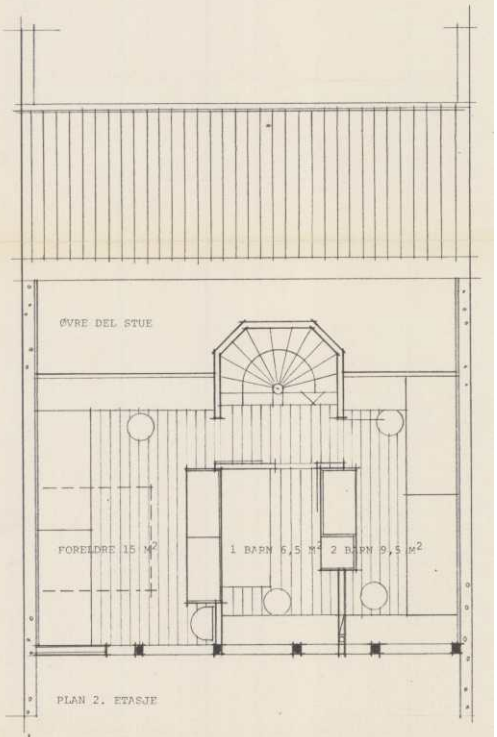


UGYLDIG
Erstattes av tegning datert

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
26 SEP 1969
Arkiv nr. 5021 J. nr. 3061

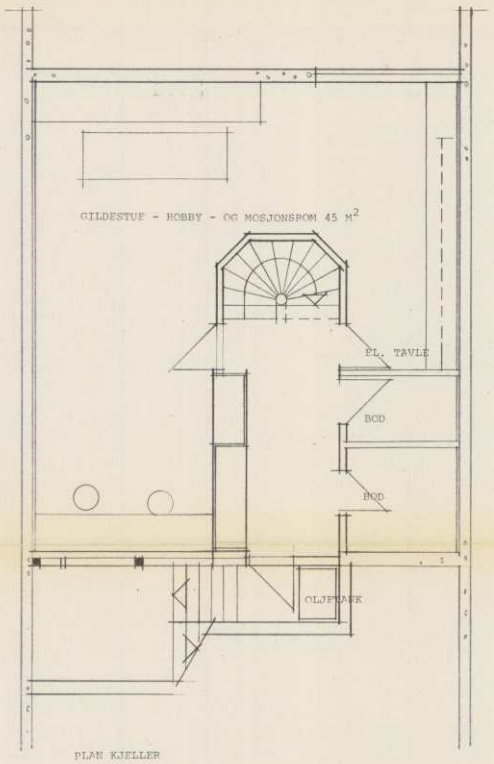
102 BOLIG-BYGG MADLAMARKA-SØR
A13 FASADE MÅL 1:50

INGEBORG OG KNUT HOEM ARKITEKTER MNAL STVGR. AUG. 1969



PLAN 2. ETASJE

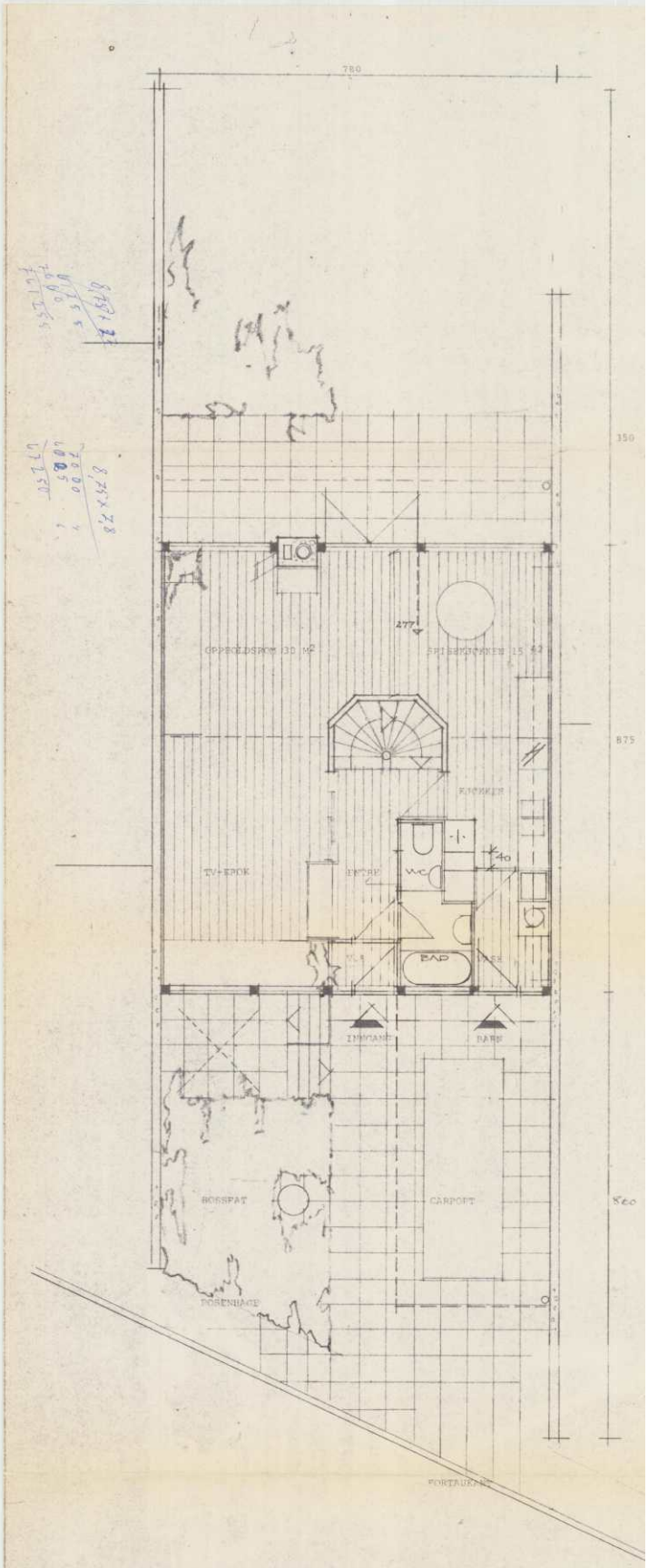
720



PLAN KJELLER

BOLIGBYGG MAIDLAM
PLANER

INGEBORG OG KNUT HOEM ARKITEKTER MNA



1:100

102 BOLIG-BYGG MADLAMARK

A10V PLAN 1.ETASJE MAI

INGEBORG OG KNUT KOPM ARKITEKTER MNAL STVGR

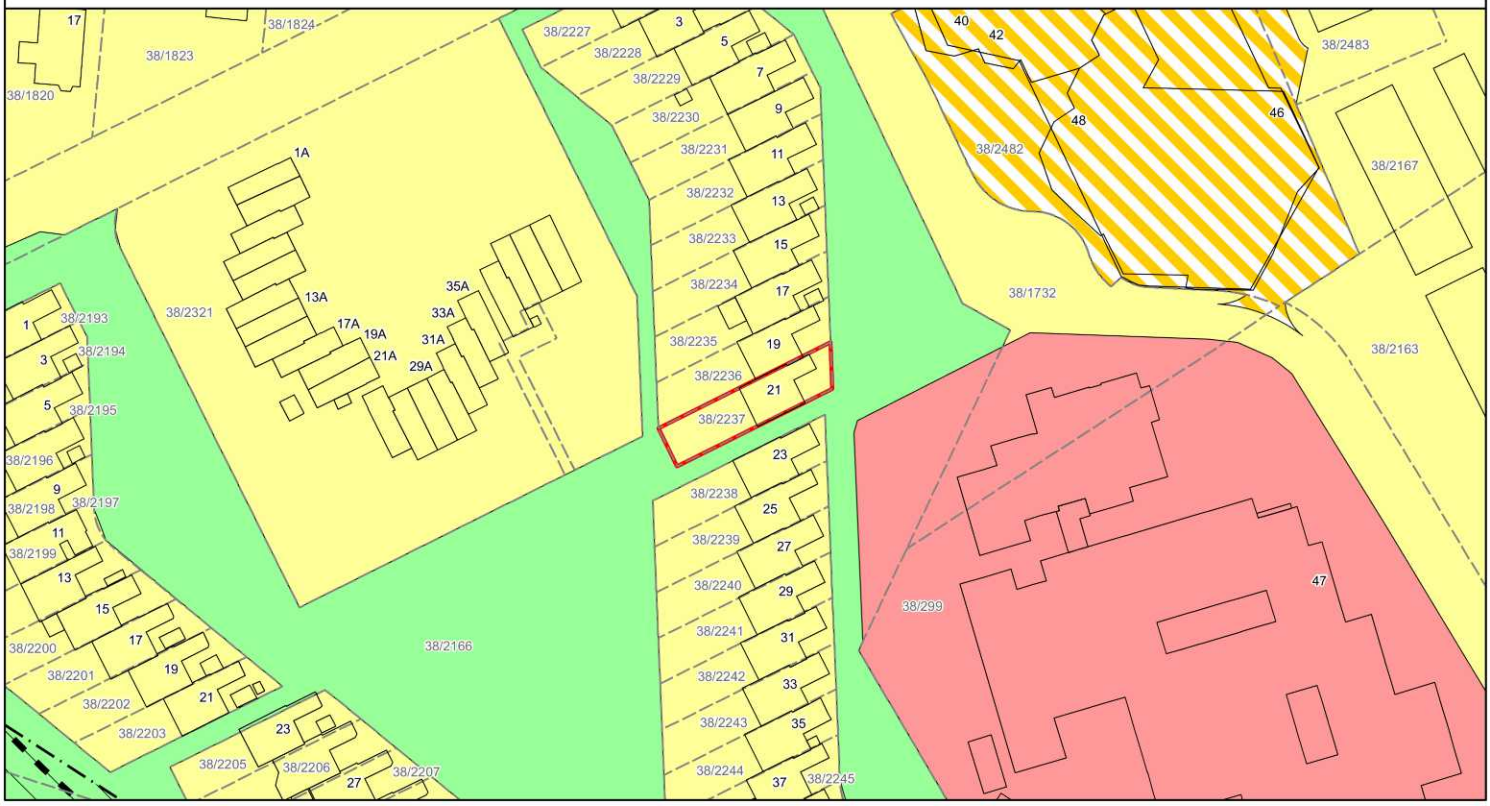
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/2237/0/0
Dato: 2026-05-19
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



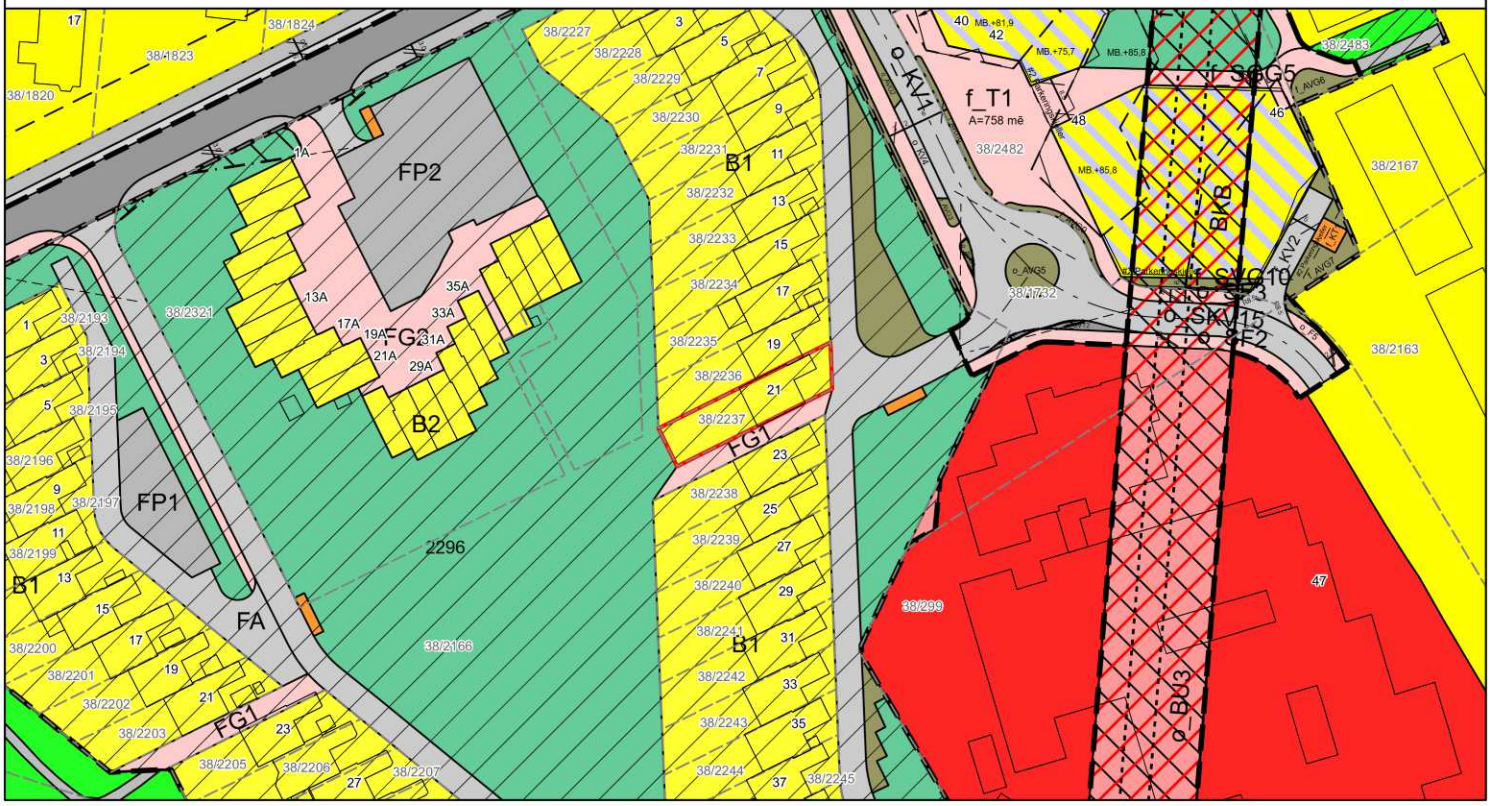
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/2237/0/0
Dato: 2026-05-19
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2296
Ikrafttredelsesdato: 22.3.2010

Stavanger kommune

N



Reguleringsbestemmelser for
Plan 2296. Reguleringsplan for Madlamark Sør, Madla kommunedel.

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 22.03.2010 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Byplansjefen 11.02.2013	Endret § 3	pbl § 12-14
UBS 24.08.2023	Endret § 3	pbl § 12-14

§ 1. Formål
Planens hovedmål er å sikre bebyggelsens høye kvalitet og legge føringer for videre utvikling av området. Hele planområdet vises som hensynssone for kulturmiljø.

§ 2. Fellesbestemmelser
Alle utvendige endringer av bygningene og tiltak på fellesområdene utover hva som er beskrevet i reguleringsbestemmelsene skal forelegges byantikvaren og godkjennes av kommunen.
Det tillates ikke flere enn én boenhet i hver bolig.

Gjenreising ved brann
- Ved brann skal boligene oppføres som opprinnelig, men endringer i tråd med bestemmelsene nedenfor tillates.

§ 3. Bebyggelse og anlegg

Felt B1. Kjedehusbebyggelse

Boligene
- Boligene tillates ikke revet.
- Boligene kan kun unntaksvis utvides eller endres i strid med opprinnelige tegninger:
  - Biinngangsdør tillates fjernet. Ved fjerning skal døren erstattes med vindu tilsvarende tilstøtende vindu.
  - Døren kan også erstattes med vindu som i full høyde fra gulv med overkant som tilstøtende vindu. Bredden kan tilpasses behov for kjøkkeninnredning ført frem til yttervegg, størrelse 70x205 cm.
  - Døren kan også erstattes med tett vegg med samme type liggende dobbeltfalset kledning som er benytte under tilstøtende vindu.
  - Det tillates også satt inn vindu med samme høyde som tilstøtende vindu 70 x 85cm, med bredde tilpasses behov for kjøkkeninnredning ført frem til yttervegg.
  - Det tillates oppføring av åpen pergola. Denne skal ha samme størrelse og utforming som pergola i Anton Brøggers gate 53. (gnr/bnr 38/2220) pr 14.04.09, se bilde i vedlegg.

- Det kan oppføres kile mellom tak på carport og vegg. Denne skal oppføres i glass.
- Carport kan utvides til å dekke hovedinngangsdør. Carport kan ikke utvides ytterligere.
- Ved utskifting av takrenner og nedløp skal det benyttes renner og nedløp i sink. Nedløp skal ha rette bend.
- Det tillates å sette inn lukkevinduer der det i dag er faste vinduer på inngangssiden.
- Det tillates å bytte ut originale kjellervindu med nye vinduer med maks høyde 50 cm. Rekkverk tillates ikke.
- Solcellepanel på tak tillates dersom dette utføres likt og samtidig for alle hus i hele rekken. Valg av løsning skal være i dialog med byantikvaren og basert på Riksantikvarens veileder om solenergi på eksisterende bygninger og råd for god visuell tilpasning.
  https://www.riksantikvaren.no/veileder/riksantikvarens-veileder-om-solenergianlegg-pa-eksisterende-bygninger/

- Ved utskifting av vinduer, tak, dører og panel skal nye produkter ha samme størrelse, utforming, og ha tilsvarende materialuttrykk som opprinnelig. Inngangsdøren skal være i heltre.
- Ved bruk av aluminiumsprofiler skal disse utføres i samme farge som vinduskarmene.
- Dersom det ikke er tilstrekkelig tetning fra mønestein til kledning skal et aluminiumsbeslag leveres ferdig lakkert med farge i gitt RAL-kode som tilsvarer fasadefargen.
- Inngangsdør kan enten være som opprinnelig dør med stort glass med 110mm ramme, eller som tett dør med stående panel ca. 110mm bredde. Sidefelt i glass skal beholdes. Dører skal ha farge som kledning eller jordfarge eller en dempet farge som matcher, se vedlegg 1.

Fargesetting

Kjedehusene skal beises med koder tilsvarende:

- Jotun 682 Kastanje
- Butinox 520 Tjærebrun
- Butinox 508 Jordbrun
- Butinox 509 Barkbrun
- Butinox 517 Røsslyng
- Butinox 524 Hassel
- Butinox 510 Furu

Det anbefales en todeling av fargevalg på fasaden som originalt.

- Beis til dør- og vindusinnlisting samt dekkbord for takrenner skal velges blant samme fargekoder som panel. Disse skal beises i samme farge som panel eller mørkere.
- Kjedehusene som har brukt maling skal bruke dette videre i tilsvarende farger som ved beising. Ved utskifting av panel skal den beises.
- Betongskilleveggene skal males med fargekode: S2002-Y

Uteareal

- En del av gårdsrommet på inngangssiden skal avsettes til grøntareal som opprinnelig. Grøntareal langs betongveggen skal minst ha en bredde på 3 meter. Det skal legges kvadratiske belegningsstein i gangsonen. Det tillates hverken asfaltering, betongheller eller belegningsstein i hele

gårdsrommet. Se vedlegg 2.
- Det tillates maksimalt én parkeringsplass per bolig på egen tomt.
- Det tillates kun oppføring av terrasse på hagesiden, men den kan ikke bygges lenger ut enn skillevegger mot nabotomter. Terrasse skal uansett ikke bygges lenger ut enn at man unngår innsyn til naboterrasser. Resten av hagearealet kan ikke opparbeides med fast dekke.
- Det tillates ikke oppføring av gjerder/levegger på hagesiden. Dette er tillatt i form av vegetasjon.
- Restarealer rundt bod skal beplantes.

Boder – se vedlegg 3 og 4
- Bod kan bygges på adkomstsiden (forhagen), på motsatt side av carporten. Boden kan plasseres fra avslutting på betongmur (skillevegg) til kjellernedgang. Det skal være minst 0,5 meter fra bod til regulert kjøretrasé.
- Bodene kan ha en bredde på inntill 2,2 meter. Lengden bestemmes av forholdene på den enkelte tomt. Maksimal lengde er 3,6 meter.
- Boden skal ha pulttak med helning som carport, ca 15 grader. Nedre del av av taket skal starte ved overkant betongmur, i naboskille.
- Bod kan også bygges på hagesiden. Boden skal plasseres på innsiden av vollen på nivå med gressplan og skal ikke graves inn I vollen. Boden skal plasseres i det nordvestre hjørnet av tomten inntil nabogrensen.
- Boden skal være frittstående og ikke knyttes til levegg eller eksisterende mur
- Boden skal plasseres minimum 8 m fra fasadeliv for å skape nok avstand mellom bolig og bod. Plassering kan justeres noe dersom det er trær som ønskes bevart og dette kommer i konflikt med de oppgitte mål ovenfor
- Bodene kan ha en bredde på inntill 2,4, m og en lengde på inntill 2,6 m. Boden skal ha pulttak med helning som for bolig, ca 27 grader. Høyden på laveste vegg skal være maksimum 1,5 m.
- Ytterveggene skal kles med stående falspanel med smal spalte, slik at uttrykket blir tilsvarende den stående kledningen på husets adkomstside. Panelet skal ha en bredde på 4". Døren skal utføres som labankdør. Det kan monteres glass mellom dør og tak. Taket skal dekkes med sementpanner med samme farge og form som pannene på carport og bolig. Dersom det skal være taknedløp og renner, så skal disse utføres i sink.

Bodene skal beises med koder tilsvarende:
- Jotun 682 Kastanje
- Butinox 520 Tjærebrun
- Butinox 508 Jordbrun
- Butinox 509 Barkbrun
- Butinox 517 Røsslyng
- Butinox 524 Hassel
- Butinox 510 Furu

<u>Felt B2 Klyngehusbebyggelse</u>

- Boligene tillates ikke revet.
- Boligene kan ikke utvides, bortsett fra en utvidelse av inngangspartiet som tillates i B-oppgangene i hht. godkjente tegninger, se vedlegg 5.
- Boligene skal bevares i sin nåværende tilstand.
- Ved utskifting av vinduer, dører og panel skal nye produkter ha samme størrelse, utforming, og ha tilsvarende materialuttrykk som opprinnelig. Det tillates oppføring av tette dører. Disse skal ha en avstemt farge i forhold til fasaden

- Ved utskifting av vindu tillates nye vinduer som har bedre muligheter for lufting. Disse skal ha samme utforming som opprinnelige.
- Klyngehusene skal males med fargekode, NCS S 8103-Y 88R. Ved utskifting av panel skal denne beises i tilsvarende farge som ved maling. Betongfasadene skal males med fargekode: S2002-Y
- Det tillates oppføring av terrasse utenfor leilighetene på bakkenivå. Denne skal oppføres uten terrenginngrep.
- Det tillates oppføring av en redskapsbod for borettslaget. Denne skal plasseres på fellesareal og skal godkjennes av byggesakssjefen i samråd med byantikvaren.
- Ved utskifting av takrenner og nedløp skal det benyttes renner og nedløp i sink. Nedløp skal ha rette bend.
- Solcellepanel på tak tillates dersom dette utføres likt og samtidig for alle hus i hele rekken. Valg av løsning skal være i dialog med byantikvaren og basert på Riksantikvarens veileder om solenergi på eksisterende bygninger og råd for god visuell tilpasning. https://www.riksantikvaren.no/veileder/riksantikvarens-veileder-om-solenergianlegg-pa-eksisterende-bygninger/

Uteoppholdsareal/grøntområde

- Uteoppholdsarealet er felles for boligene innenfor planområdet (Felt B1 og B2).
- Terrenginngrep i uteoppholdsarealet er ikke tillatt. Vollen som skiller hagen fra fellesareal eller kommunal tomt skal beholdes.
- Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt mulig. Ved nødvendig erstatning av utgående vegetasjon, skal det tas hensyn til den opprinnelige utforming av uteoppholdsarealet. De opprinnelige arter/sorter skal brukes så langt det er mulig.
- Allergifremmede vekster skal ikke brukes ved en utskifting av planter/vekster.
- Gangveiforbindelsene som forbinder uteoppholdsarealet med omkringliggende friområder/hovedturdrag skal bevares.
- Arealet skal tilfredsstille kravene om universell utforming.

Andre anlegg (Nedgravde avfallsbeholdere)

- I forbindelse med etablering av nedgravde avfallsbeholdere ved Hustuftene, skal atkomst og tilliggende vegetasjon bearbeides slik at atkomstforholdene blir tilstrekkelige.
- Alle avfallsbeholdere skal tilfredsstille krav til universell utforming og tilpasses omkringliggende uteoppholdsareal på en best mulig måte.

§ 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Parkering

- FP1 er felles parkering for boligene i B1.
- FP2 er felles parkering for Tuftene borettslag.

Avkjørsel

- FA er felles avkjørsel for boligene i Anton Brøggers gate 1-21.

Gangvei

- FG1 er felles for boligene i B1.
- FG2 er felles for boligene i B2.

Annen veigrunn

- Annen veigrunn er felles for boligene i B1.

Kjørevei

- Kjøreveier innenfor planområdet er offentlige.

§5 Hensynssone

Hensynssone for kulturmiljø

- Hele planområdet vises med hensynssone for kulturmiljø
- Bestemmelser/begrensinger i tilknytning til hensynssonen er gitt under § 3.

Sikringssone – Frisikt

- Innenfor viste frisiktsoner tillates ikke oppført elementer som hindrer sikten mellom 0,5 og 3 meter over gateplan.

Vedlegg 1

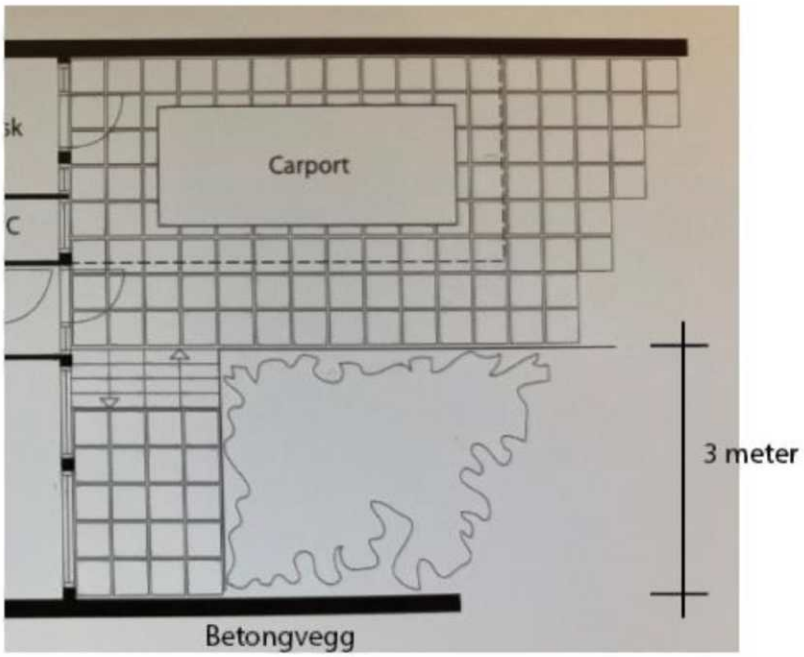


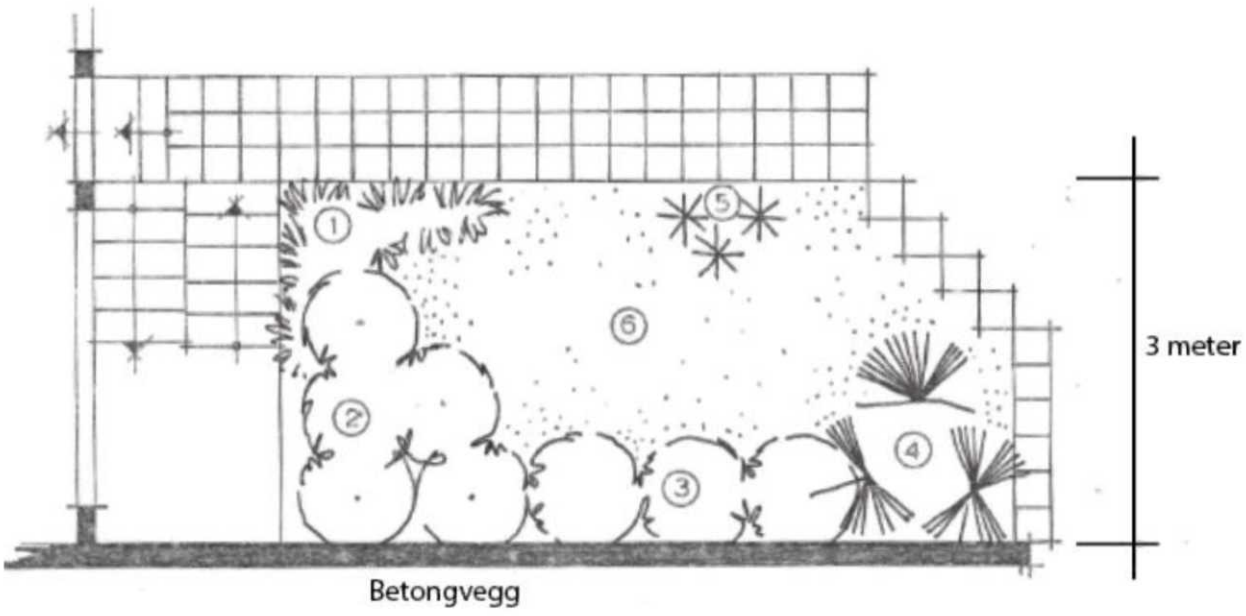
Løsning for pergola



Eksempel på fargevalg på hovedinngangsdør

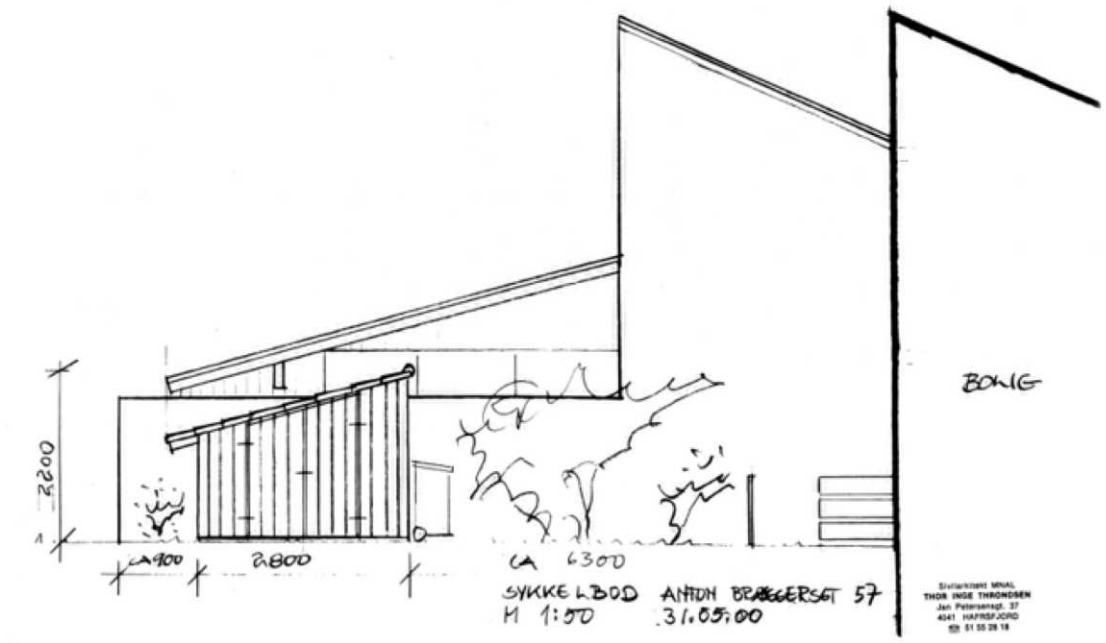
Vedlegg 2

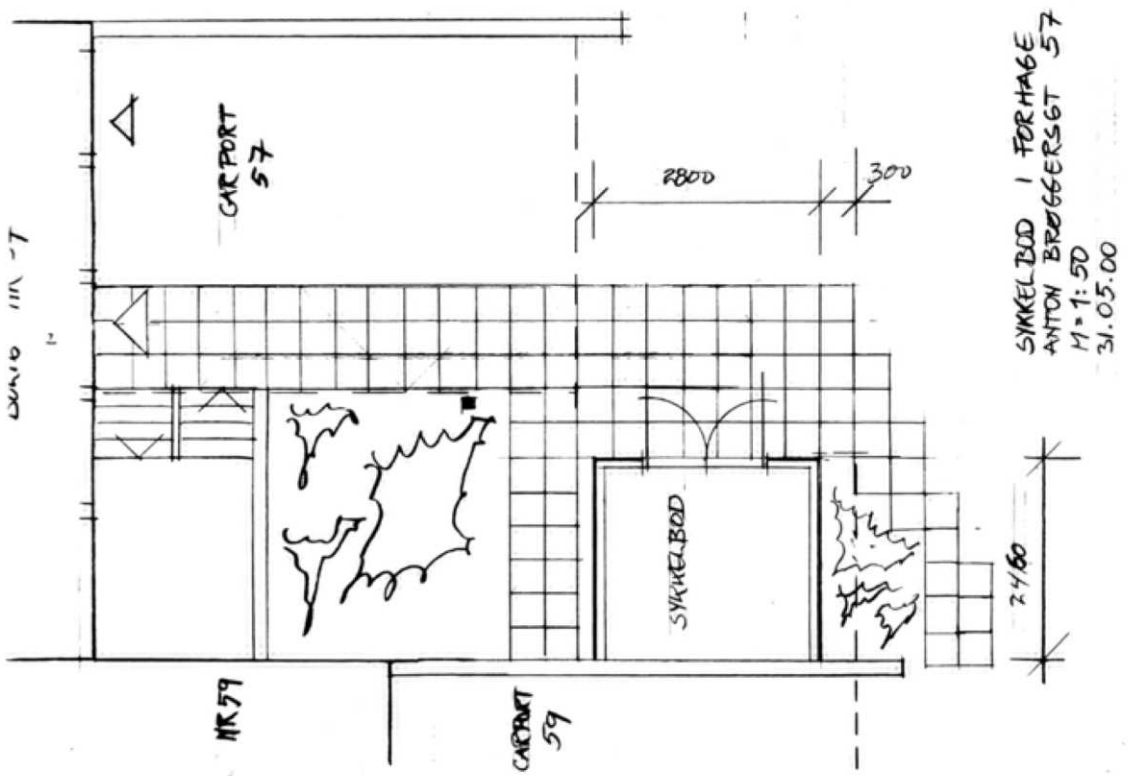




Løsning for opparbeidelse av inngangsparti

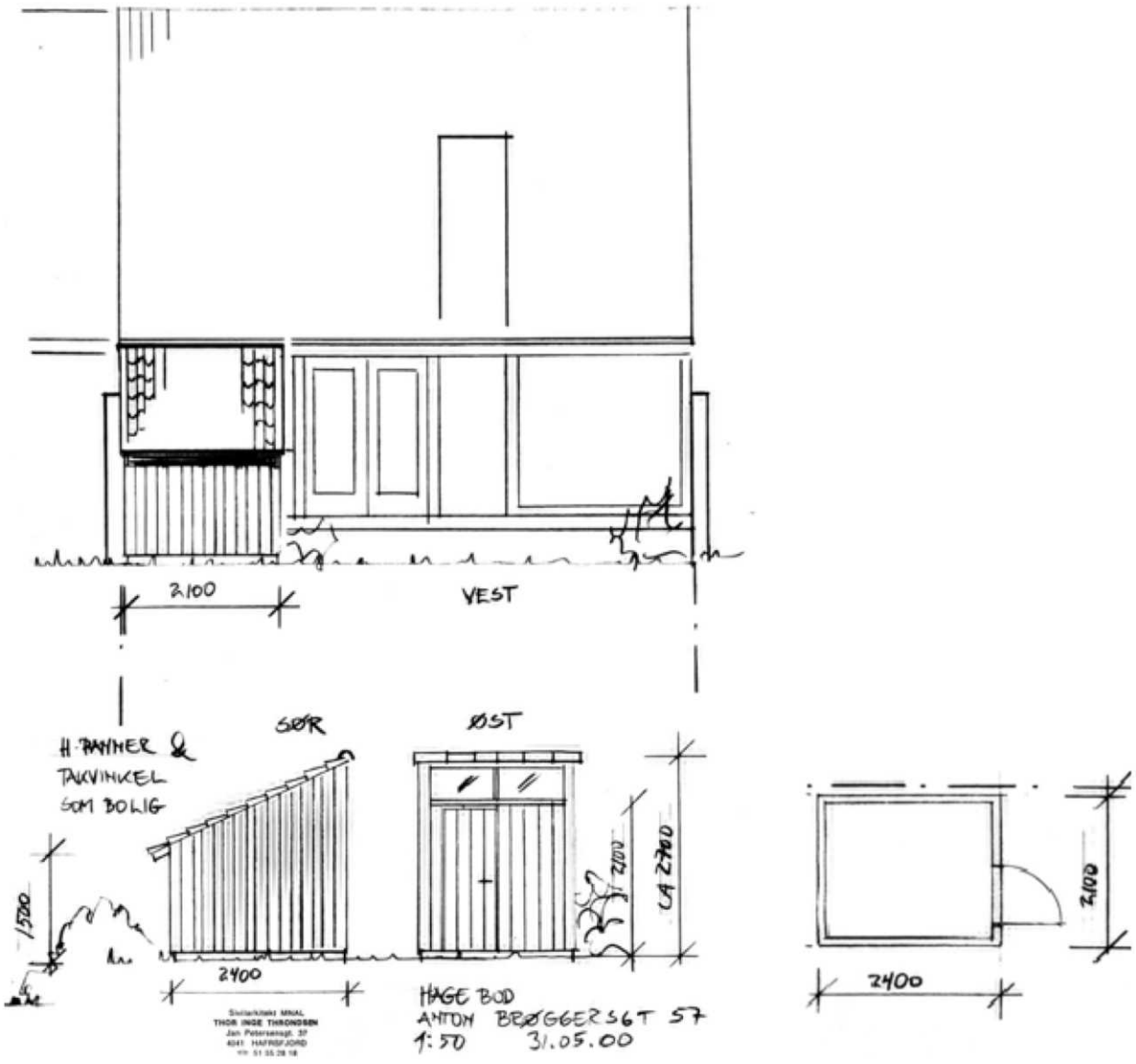
Vedlegg 3





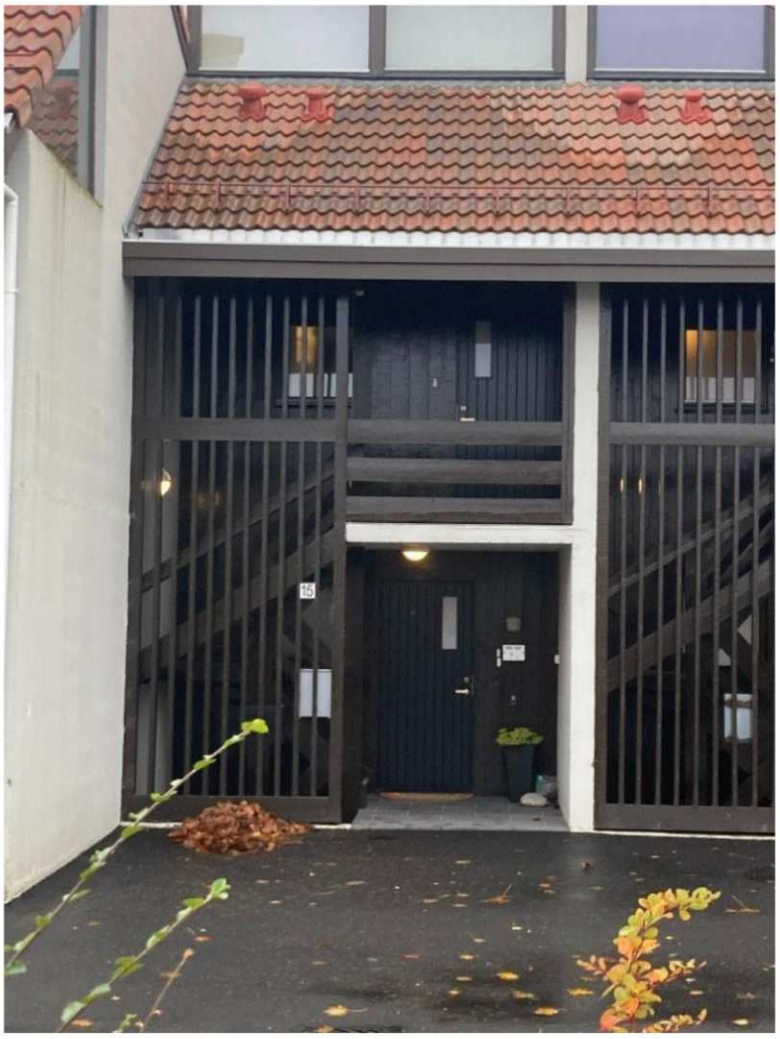
Løsning for bod på inngangsside

Vedlegg 4

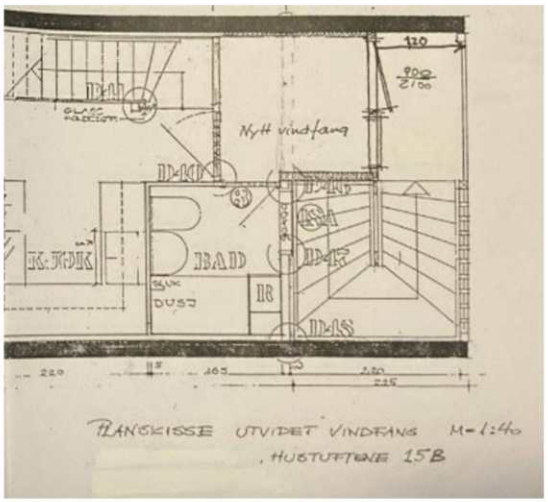


Løsning for bod på hagesiden

Vedlegg 5



Løsning for utvidelse av inngangsparti/ vindfang i Hustuftene



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.05.2026 15:57

Eiendom 1103-38/2237

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	17.11.1970	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	271 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	38	Beregnet areal	270,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	2237	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Jan Petersens gate 21	4041 Hafrsfjord	Madlamark Sør	Madlamark	Madlamark

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
17.11.1970	Kart- og delingsforretning	1103-38/2166	Avgiver	-271
		1103-38/2237	Mottaker	271

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	4419340			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygningsnummer utgått			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1971	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 2 av 2: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	4419332			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	173/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1971	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	173/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	173	0	0	0	Kjøkken

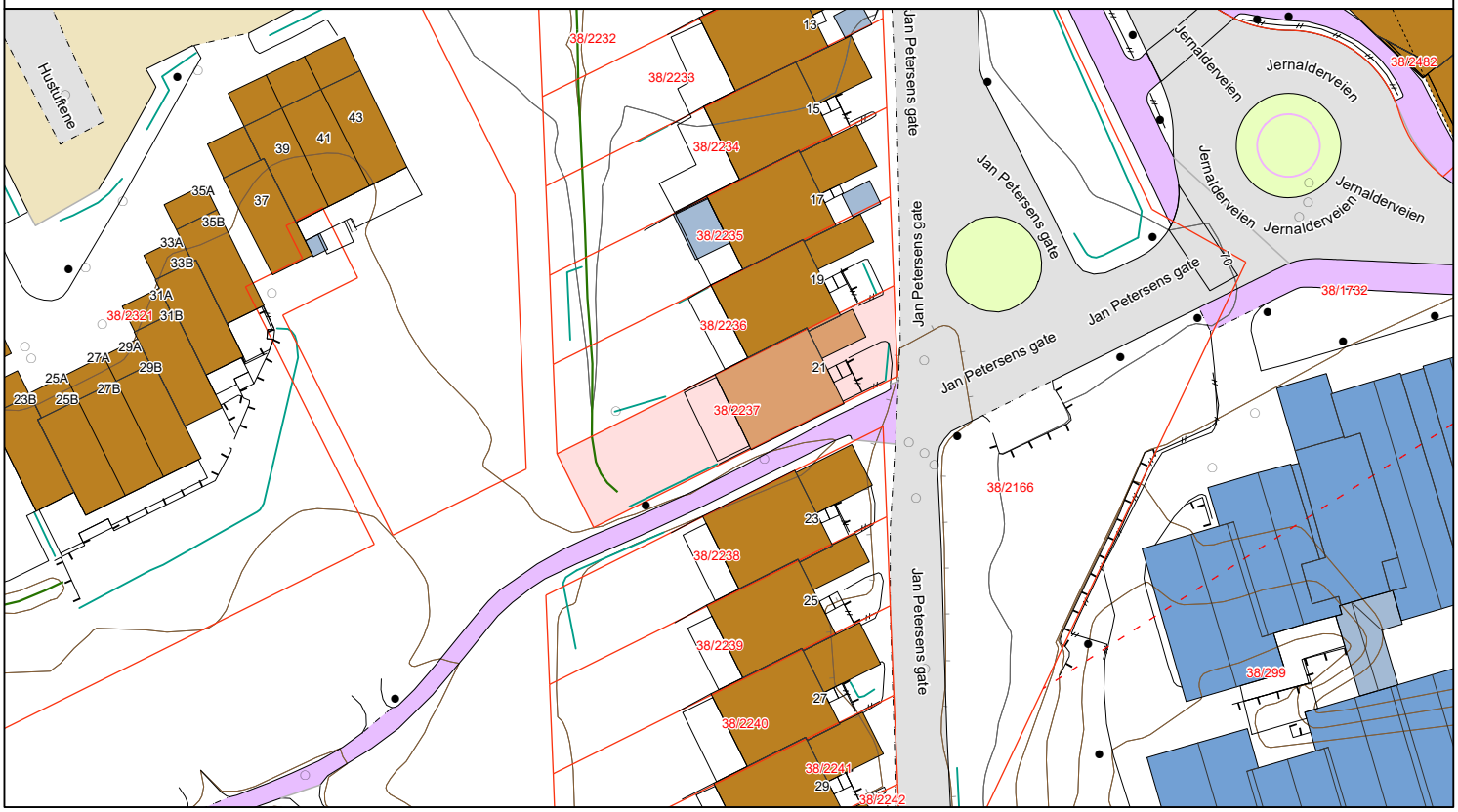
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	77/0	0/0	77/0
H02	Hovedetasje	0	34/0	0/0	34/0
K01	Kjelleretasje	0	62/0	0/0	62/0

Oversiktskart

Adresse: **Jan Petersens gate 21, 4041 Hafrsfjord**
Gnr/Bnr: **1103/38/2237/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 270 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.05.2026



Matrikkelkart

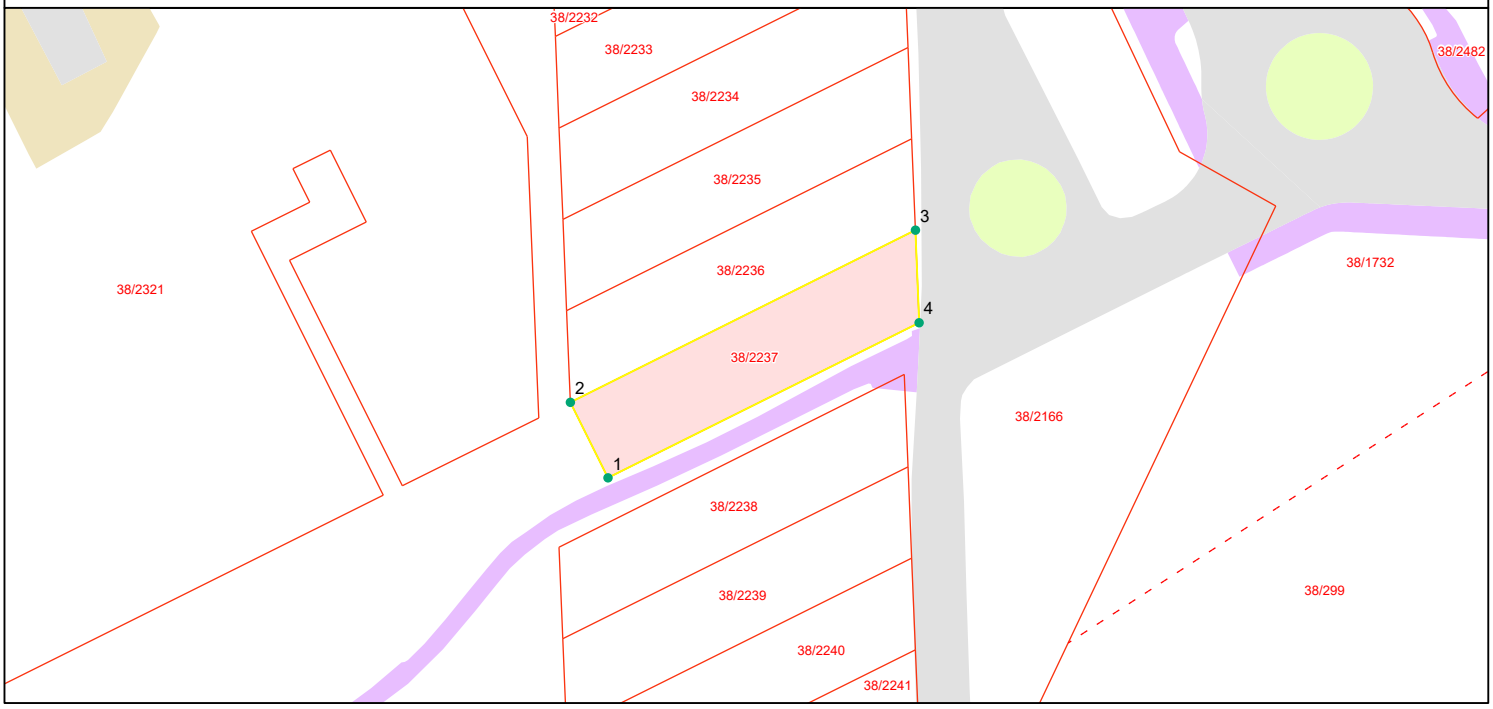
Adresse: **Jan Petersens gate 21, 4041 Hafrsfjord**
Gnr/Bnr: **1103/38/2237/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 270 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.05.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6538415.39	309495.42	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	7.91	0
2	6538422.45	309491.91	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	36.12	0
3	6538438.55	309524.12	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	8.69	0
4	6538429.89	309524.46	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	32.56	0

dkmr. 5197/72 dkf. 29/5.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Mesterhus Stavanger A/L

..... *født* .....
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Svanhild Bie

adr. Jan Petersensgt. 21 *født* 5/10-41
(Datum og årstall)

min/vår eiendom .....

g.nr. 38 *br.nr.* 2237 *av skyld mk.* ..... *i* Stavanger *herred*[1])

matr.nr. ..... *i* .....)

for en kjøpesum stor kr. 7.088,-

som er avgjort på omforenet måte.

Hertil hører del av felles friareal (del av gnr. 38, br.nr. 2166) ifølge reguleringsplanen for feltet, som vil bli overskjøtet feltets Velforening når denne er stiftet. Eieren er også ifølge kjøpekontrakt forpliktet til å være medeier i felles tilfluktsrom for feltet (inkl. også for 40 småleiligheter) samt å inngå med de rettigheter og de plikter dette medfører. Videre er eieren forpliktet til å inngå medlemsskap i feltets Velforening og følge de vedtektsbestemte retningslinjer som blir vedtatt.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

Nr. 41 a. Eneretts Sem & Stenersen f. Oslo 10-70.

Stavanger, den 25 MAI 1972

(Utstederens underskrift)

Utstederen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av en norsk notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker i skjøtningen

den .....

(Ektefellens underskrift)

Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av en norsk notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig eller autorisert eiendomsmegler.)

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/2237/0/0
Dato: 2026-05-19
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Jan Petersens gate 21

Nabolaget Gosen - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Madlavoll skole (1-7 kl.) 359 elever, 38 klasser	2 min 0.2 km
Madlamark skole (1-10 kl.) 369 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	20 min 1.6 km
Gosen skole (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 7 klasser	22 min 1.9 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	22 min 1.9 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	23 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Madlavollkroken Linje 4, N85	3 min 0.2 km
Paradis stasjon Linje L5	11 min 4.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min 5.1 km
Stavanger Sola	18 min

BARNEHAGER

Gosen barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min 0.2 km
Madlavoll barnehage (1-5 år) 45 barn	3 min 0.3 km
Barnehagen Himmelblå (1-5 år) 26 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Madlamark	1 min
Kiwi Gosen	8 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

AMFI Madla	17 min
Vitusapotek Madla	17 min
AMFI Madla Vinmonopol	17 min

SPORT

Madlavoll skole	5 min
Basketballbane	5 min
MOVA Tjensvoll	14 min
SATS Madla	17 min

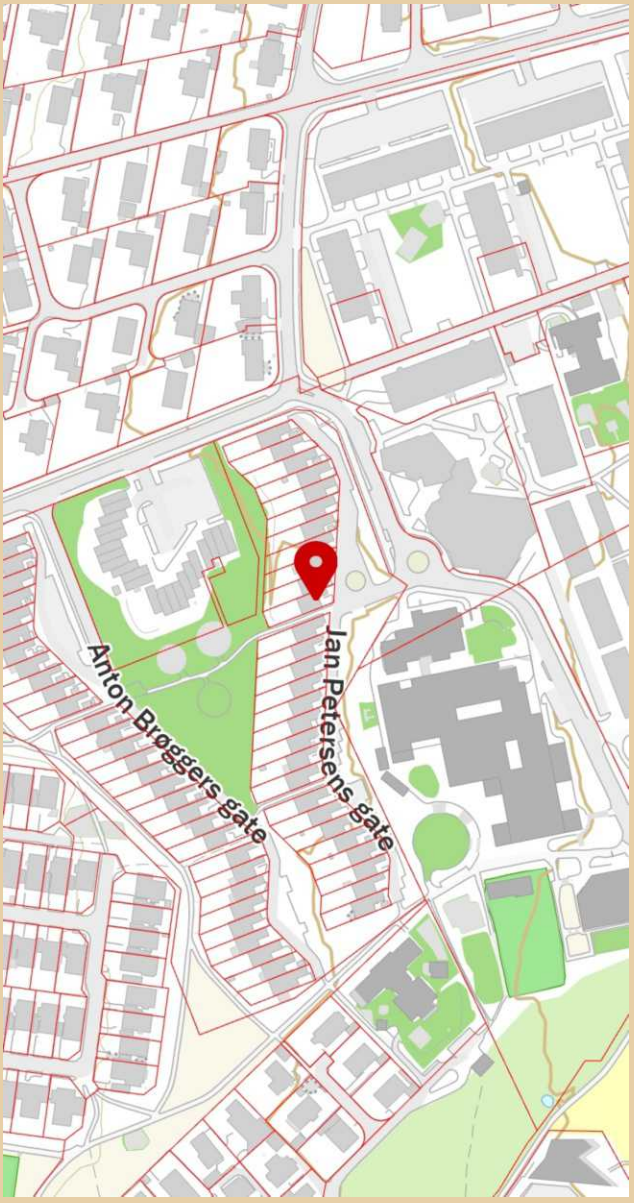
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Jan Petersens gate 21, 4041 Hafrsfjord
Gnr. 38, Bnr. 2237, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
317260080

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Trym Bottolfs

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 924 62 246

E-post: trym.bottolfs@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.
