PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

JELSAGATA 3 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Seksjonering / servitutt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Jelsagata 3 A, 4012 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 55, bnr. 355, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 22.05.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22293-1232 **Eiendomsverdi ref nr:** JP6679

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

J-Takst AS

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

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



Rapportansvarlig

Ole Johansen

Uavhengig Takstingeniør

ole@j-takst.no

978 78 295

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig som er oppført i 1972.
Tilstandsanmerkninger er gitt med grunnlag i alder, bruk og konstruksjon.
Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selger.

Tomannsbolig - Byggeår: 1915

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot ved balkong.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot ved balkong, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Nedløpsrør og renner av plast av eldre type ved balkong på loft, aluminium på resterende del av bolig fra 2019.
Yttervegg har synlig laft konstruksjon ved innvendig trapp.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu soverom, i trapp, takvinduer og lite vindu på loft er fra 2013.
Stort vindu på loft er datert 18.11.08, vindu på bad er av ukjent alder.
Det er eldre vinduer i stue/kjøkken.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
2stk

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og furu.
Veggene har trepanel og Strie.
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

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

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom:
2.etasje: stue/kjøkken og gang.
Loftstue.

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 70mm på 2m avstand på loft og 52mm i gang.

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 130mm på loft, 52mm i gang og 16mm i stue/kjøkken.
Boligen har vedovn og sotluke/feieluke.

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

Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 2.etasje.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er ujevnt fall mot sluk, ca 1:200% i nedsenket dusjnisje.
Dusjnisjen er nedsenket med 10mm
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har:
- Innredning med nedfelt servant.
- Veggmontert toalett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft under dørblad.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
3 vegger på badet er av yttervegger, siste veggen er mot laftet trappehull.

Bad på loft.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt fra loftstue i vegg tilsluttet våtsonen til dusj, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av flis.
Det er:
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.
- Induksjonstopp.
- Stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendig har boligen vannledninger av plast (rør i rør) til badet i 2.etasje.
Øvrige rør i boligen er av kobber med plastkappe (kjøkken og bad på loft)
Synlige avløpsrør av plast.

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er montert i naboseksjonen i 1.etasje.
Varmtvannstanken er av den grunn ikke kontrollert/ikke tilgjengelig.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

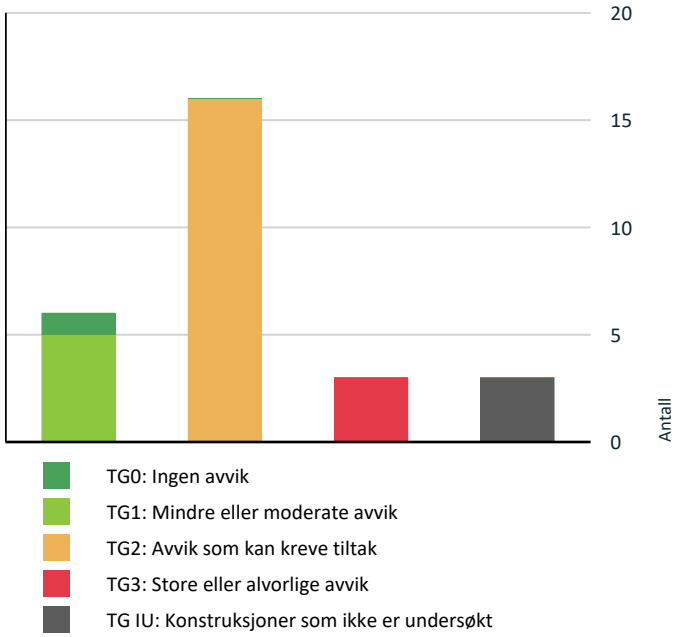
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Sammendrag av boligens tilstand

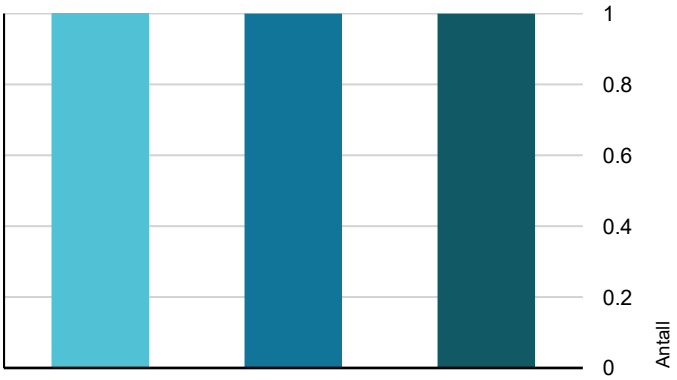
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det er kun bygningsdeler som er særs tilknyttet til seksjonen som er vurdert i rapporten, felles deler og deler av boligen som har tilknytning til andre seksjoner er ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger av kobber Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1915

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot ved balkong.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekking.
2) Det manlger fuglebånd i nedre del av takstein.
3) Det er mose på takstein.
4) Det er for liten takvinkel på tak over bad i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak:
1) Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
2) Montere fuglebånd i nedre del av takstein.
3) Mose på takstein bør fjernes.
4) Bytte taktekking til tekking som er godkjent for lav takvinkel, som takplater el.

Konsekvens:
1) Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
2) Når fuglebånd ikke er montert gir dette muligheter for fugler å ta seg inn under taket og påfører skade.
3) Mose holder på fuktighet, som kan føre til frostsprengning om vinteren og at røtter fra mose og andre planter skader taksteinene.
4) Taket har ukjent oppbygning, etter krav skal det ligge et undertak under takpannene, det finnes undertak som er godkjent ned til 6 grader vinkel på taket. Når takstein er lagt på lav takvinkel øker risikoen for at vann ved hjelp av vind tar seg inn under takstein, noe som øker fuktbelastningen på undertaket, for at vann skal kunne trenge inn i konstruksjonen må det også forekomme skader i undertaket.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløpsrør og renner av plast av eldre type ved balkong på loft, aluminium på resterende del av bolig fra 2019.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner og nedløpsrør av plast.
2) Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
3) Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak: For å lukke avviket og oppnå TG-1 må snøfangere etableres, renner og nedløp av plast byttes, samt montere stigetrinn for feier.

Konsekvens: Det er risiko for at snø kan falle ned og påføre skade på personer og/eller husdyr. I regionen vil det være fare for slike hendelser i sjeldne tilfeller. Det vil normalt ikke komme noe pålegg om å ettermontere snøfangere, men eier av boligen vil kunne bli holdt ansvarlig dersom snøras mot formodning skulle ramme personer.

Eldre takrenner og nedløpsrør av plast blir ofte sprø og porøse av sollys (UV-stråling) og temperatursvingninger. Når plasten eldes, mister den myknere og kan sprekke, spesielt i kaldt vær eller ved isdannelse.

Dersom det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig tilkomst til pipen kan feier nekte å utføre arbeidet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg har synlig laft konstruksjon ved innvendig trapp.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

1) Råte i nederste kledningbord ved balkong i 2.etasje. Kledninger ellers er byttet ved begge balkonger, resterende del av bolig har stedvis oppsprukket treverk.
2) Hull etter borebiller i laft ved innvendig trapp. Det er påvist fuktighet på 13,8% i treverket. Borebillelarver (stripet borebille) trives kun i treverk med mer enn 12 % fuktighet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak:
1) Råteskadet trekledning må skiftes ut.
Det anbefales å avslutte kledning minimum 10cm over terrasse, samt montere terrassbord beslag, dette vil sikre god utlufting, samt enklere vedlikehold av kledning.
Det er ikke behov for å bytte kledning som har sprukket opp, men det bør planlegges på sikt.
2) Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det er
aktivt angrep av stripet borebille, samt vurdere omfanget av tidligere skader.

Konsekvens:
1) Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
2) Dersom det påvises aktivitet, må tiltak mot skadedyr og eventuell
utbedring av skadet treverk iverksettes for å unngå videre nedbrytning av konstruksjonen og redusert bæreevne.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Det er av den grunn ikke kjent hvordan løsningen for eventuell isolasjon og lufting er oppbygget og/eller om dette eksisterer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

Konsekvens: Eldre boliger bygget før 1984 kan ha større risiko for kondensproblematikk i lukket takkonstruksjon, dette på grunn av manglende lufting mellom isolasjon og sutaksplater. Stikkprøve kontroll bør av den grunn foretas.
I dag bygges lukket takkonstruksjoner med minimum 5cm lufting mellom isolasjon og sutaksplater.



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu soverom, i trapp, takvinduer og lite vindu på loft er fra 2013.
Stort vindu på loft er datert 18.11.08, vindu på bad er av ukjent alder.
Det er eldre vinduer i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) Det er påvist tegn på innvendig kondensering av vindusglass i stue/kjøkken.
2) Vindu på soverom henger noe, samt hakk i karm. Det er fuktmerker i vinduskarm på bad.
3) Vinduer i stue/kjøkken mangler barnesikring tg3.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak:
1) For å unngå innvendig kondensering på vinduer, må ventilasjonen i rommet utbedres.
2) Vindu på soverom må justeres, samt kan vindu på soverom og bad lokalt utbedres.
3) Ettermontering av barnesikring på vinduer er mulig, dette har en kostnad på ca 1000kr pr vindu.

Konsekvens:
1) Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
2) Noe vanskeligere å åpne og lukke vinduet, skader er av kosmetisk konsekvens.
3) Hensikten med kravet er å sikre at barn ikke faller ut gjennom vinduer og skader seg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør på loft har noe råte i listverk, samt svært værslitt.
Balkongdør 2.etg er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: Lokalt utbedre dør, samt bytte glassliter med råte.
Dør til balkong 2.etasje må justeres.

Konsekvens: Om tiltak ikke utføres vil dørene ha redusert levetid, treverk med maling som flasser er ikke like godt beskyttet som behandlet treverk.
Dør til balkong 2.etasje vil være vanskelig å betjene om denne ikke justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen disponerer 2 balkonger, en balkong på 6m2 i 2.etasje og en balkong på 9m2 i loftsetasjen.
Det er lagt nytt tettesjikt på loftsbalkong i 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er lagt terrassebord med størrelse på 21x95 og med en bjelkeavstand på c/c 60cm.
Terrassebord av denne dimensjonen krever bjelkeavstand på c/c 40cm.
Et av terrassebordene har knekt, samt er det ikke montert terrassebordbeslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: Montere nye terrassebord med størrelse på 28x120, som er beregnet til bjelkeavstanden på balkongen, samt montere terrassebordbeslag.

Konsekvens: Når terrassebord beslag ikke er montert, vil ikke vann bli ledet ut fra konstruksjonen og øker risikoen for at vann kan trenge inn via bjelkene til terrassen som går inn i veggen og påføre skade.

Når terrassebord av 21x95 er montert på c/c 60, øker risikoen for at terrassebordene knekker ved belastning.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har halvpart av bod i hagen.
Boden har en størrelse på 11m2 og en hems med alh på 11m2.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og furu.
Veggene har trepanel og Strie.
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom:
2.etasje: stue/kjøkken og gang.
Loftstue.

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 70mm på 2m avstand på loft og 52mm i gang.

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 130mm på loft, 52mm i gang og 16mm i stue/kjøkken.

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

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har vedovn og sotluke/feieluke.

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

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak: Montere ildfast plate på gulv under sotluken.
Montering av pipehatt anbefales på eldre piper, dette for å redusere risikoen for lekkasjer.

Konsekvens: Manglende ildfast plate under sotluken, utgjør en risiko for antennelse dersom glødende sot faller ut under feiing.

Over tid kan piper bli utsatt for skader fra vær, vind og normal bruk. Sprekker, lekkasjer og dårlig trekk kan føre til ineffektiv fyring og økt risiko for brann. Ved å rehabilitere pipen kan du forlenge levetiden og sikre best mulig funksjon. Regelmessig vedlikehold reduserer risikoen for pipebrann og bidrar til tryggere vedfyring. I tillegg gir riktig trekk mer effektiv oppvarming, som kan redusere fyringskostnadene dine.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er liten frihøyde i toppen av trappeløp ved loft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: Trappens utforming og boligens konstruksjon gjør det vanskelig å foreta mintre tiltak, skal en foreta tiltak, er det nødvendig å endre trappens utforming/konstruksjon, en må selv vurdere om dette er nødvendig, eller om høyden er tilstrekkelig for egne behov.

Konsekvens: Lav frihøyde i trapp fører til at du må bøye deg for å unngå sammenstøt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er dør med ikke fuktbestandige materialer (tre) i våtsonen ved dusj, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

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

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er ujevnt fall mot sluk, ca 1:200% i nedsenket dusjnisje.
Dusjnisjen er nedsenket med 10mm
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er tilstrekkelig høydeforskjell på fall i dusj, men elvesteiner i dusjnisje ligger ikke med jevnt fall, noe tregere avrenning til sluk kan av den grunn forekomme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk.

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

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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





ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har:

- Innredning med nedfelt servant.
- Veggmontert toalett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er et lite hakk i servant.
Ikke tilstrekkelig åpning i sisterne

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak:
Et eget reparasjonssett kan vanligvis utbedre mindre hakk i servanter.

Det anbefales å gjøre dreneringshullet under sisternen større, slik en evt lekkasje fra sisternen synliggjøres.

Konsekvens:
Lite hakk i servant er av kosmetisk konsekvens.

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

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft under dørblad.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
3 vegger på badet er av yttervegger, siste veggen er mot laftet trappehull.

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Konsekvens: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av flis.
Det er:
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.
- Induksjonstopp.
- Stekeovn.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak: Det bør etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Konsekvens: Ventilatorer med kullfilter renser luften og sender den tilbake ut i rommet, istedenfor å suge luften ut av kjøkkenet gjennom et avtrekk. Dette er et mer miljøvennlig alternativ, du trenger ikke tilførsel av uteluft, og beholder den varme luften innvendig, men det kan være en smule mindre effektivt enn å trekke luften ut.
Kullfilteret fjerner lukt, men ikke vanndamp. Dette fører til at matos og fuktighet fra koking blir værende i rommet, noe som kan øke risikoen for kondens.
Vifte med kullfilter må bytte filter 1-2 ganger i året.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger av kobber

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig har boligen vannledninger av plast (rør i rør) til badet i 2.etasje.
Øvrige rør i boligen er av kobber med plastkappe (kjøkken og bad på loft)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.
Stoppekranen er plassert i 1.etasje i nabo seksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak:
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør etableres en egen stoppekran for vann i seksjonen.

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

Når seksjonen ikke har egen stoppekrane kan eventuelle lekkasjer pågå i lengre tid en nødvendig før en for stoppet vannet.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er i følge selger lagt nye rør på bad i 2.etasje.
(Eldre rør fra bad på loft og kjøkken)
Resterende avløpsrør har mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon, det er ikke ventiler i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: Etablere veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Konsekvens: Uten tilstrekkelig ventilasjon øker luftfuktigheten, noe som kan føre til kondens på kalde overflater, fuktskader og muggsoppvekst.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er montert i naboseksjonen i 1.etasje. Varmtvannstanken er av den grunn ikke kontrollert/ikke tilgjengelig.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1915 Eneste informasjon fra tidligere eier var at det var kontroll på anlegget i 2017.
   Finner ingen tidligere informasjon.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja, med informasjon fra tidligere og nåværende eier.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det ble lagt til en sikring i sammenheng med installasjon av varmepumpe i 2024.
   Samsvarserklæring fra Active elektro.

   Foreligger ikke dokumentasjon på elektrisk utført før nåværende eier overtok.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Undertegnede har ikke spesiell kompetanse på fagområdet, og anlegget er derfor ikke teknisk kontrollert. Anleggets alder tilsier behov for tilsynskontroll eller el-kontroll dersom dette ikke er utført tidligere. Et el-tilsyn bør utføres hvert 20 år. El-tilsyn er gratis og utføres av DLE (Det Lokale Eltilsyn). En el-kontroll er en grundigere kontroll, men er ikke gratis. Det anbefales en el-kontroll.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er avvik i rømningsveier i henhold til dagens krav.
Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige og utvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger mellom trinn i utvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

Tiltak: Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

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

Tiltak: For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier og brannskille bør det innhentes en brannteknisk vurdering. Boliger i byggeårets periode er bygget uten brannskille. Det gjøres oppmerksom på at boligen er gammel og vurderes opp mot dagens krav.

Konsekvens: Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

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

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

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

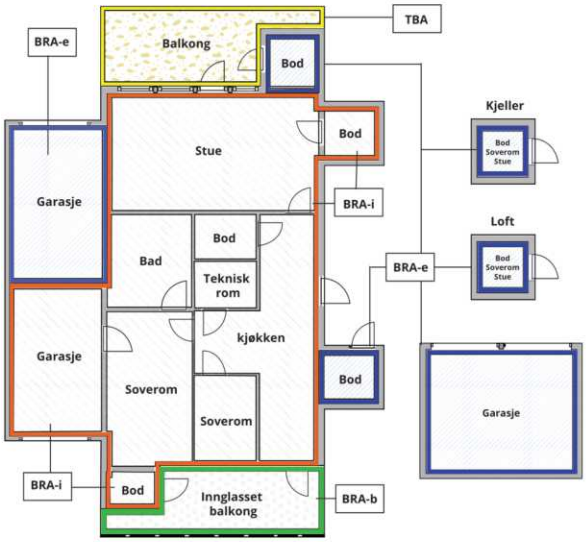
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 2	66			66	6		66
Loft	24			24	9	26	50
Etasje 1		11		11			11
SUM	**90**	**11**			**15**	**26**	**127**
SUM BRA	**101**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Stue/kjøkken, soverom, gang, bad/vaskerom		
Loft	Loftstue, bad		
Etasje 1		Bod	

Kommentar

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæring for informasjon.

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Ole Johansen	Takstingeniør
	Sanna Zainoune	Kunde
	Eirik Aasberg Vandvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	55	355		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jelsagata 3 A

Hjemmelshaver
Zainoune Sanna

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig beliggende på Storhaug i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	22.05.2026	Informasjon gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.05.2026		Gjennomgått		Nei
temakart.nve.no	25.05.2026		Gjennomgått		Nei
vegkart.atlas.vegvesen.no	25.05.2026		Gjennomgått		Nei
Diverse dokumentasjoner oversendt fra selger.	24.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JP6679

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260124
Addresse	Jelsagata 3 A		
Postnr.	4012	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Sanna Zainoune		
Selgers navn	Eirik Vandvik		

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?

04/2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

82258922

Våtrom

Initialer selger:
S Z
E V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Forsikringsselskapet byttet toalettsystemet på badet i 2. etasje for å stoppe vanndrypping.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Det var en lekkasje fra badet i loft ned til kjøkkenet i 1. etasje. Forsikringsselskapet sender en rørlegger for å sjekke. Ingen fuktmåling i tak og vegger på kjøkkenet. Det er en rift i gulvbelegget på badet, dvs. et våtrom med lekkasje.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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:

To avløpsrør er byttet ut i underetasjen. Et av disse går fra kjøkken i 1. og 2. etasje samt toalett loftsetasje. Disse ble byttet ut (i 2024 og 2026) fordi de hadde feil helning som igjen førte til at de ble vannfyllte.

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

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

og
ufaglært

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

Gulv i underetasjen måtte derfor graves opp og deler av rørene ble byttet ut. Årsaken til at disse problemene oppstod var bevegelser i grunnen slik at rørene bøyde seg.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Naboen har ikke dokumenter på dette.

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

Beskrivelse:

Hovedhuset har ikke hatt noen problemer med feil/lekkasje. Bod i hage fikk taket byttet ut i 2018.

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

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

Takrenner skiftet i 2019 med kledning og vindsperre

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:

Materials for: 1. Gutters and pipes; 2. Cornice; 3. Facade boards (patches only + insulation on back wall) + work for points 1.and 2.

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:

Loftsgulvet er ikke flatt, og det er en skråning. Skråningen kan også sees i kjøkkentaket.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

I 2020, var det en lekkasje fra øvre balkong og ned til terrassen. Terrassegulvet måtte oppgraderes (membran og dekk).I 2018 ble kledningen for både nedre og øvre balkong endret og malt

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:

Forsikringsrapport for lekkasje, faktura for membran- og dekksarbeid

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Nabo indikerer at han ikke kjenner til at det skal være problemer med fukt eller drenering i underetasjen. Underetasjen har alltid vært innredet. I gulvene er det varmekabler i nesten samtlige rom.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektriker montert koblingspunkt på soverom 3etg/ loft

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Rev ned en vegg og dør inne i loftet for å utvide rommet

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:

Montert koblingspunkt på soverom 3etg

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

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

El. opplegg til ny varmepumpe

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:

El. opplegg til ny varmepumpe

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?:

takstmann utførte kontrollen

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

N/A

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:

El. opplegg til ny varmepumpeMontering av varmepumpe i 2024

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:

Faktura

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Skaderapport 2019. Det er en rift i gulvbelegget på badet i loft etasjen, dvs. et våtrom med utetthet. Toalett skiftet, ingen lekkasje observert deretter.

Er forholdet utbedret?

Etter utskiftning av toalett, fuktmålinger ble tatt i kjøkkenet i første etasje. De var innenfor godtatte måleverdier og lekkasjen ble konkludert tettet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hunden nede bjeffer regelmessig

Initialer selger:
S Z
E V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskrivelse:

Utebod er renovert av eier. Elektrisk arbeid er utført og godkjent av elektriker.

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

Beskrivelse:

Bod dør har en ikke fungerende lås. Det er observert borebille hull i innvendig treverk, tiltak er iverksatt.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Høyre side av hagen er leilighetseierens ansvar.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Kjøleskapet på kjøkkenet har noen ganger vannansamling i den nedre delen. Det kan løses ved å holde hulrom på bakveggen rentRøyk- og varmedetektorene har et abonnement hos AvarnHvis stuevinduene skal skiftes, må de ha samme stil som naboen i underetasje

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 26.05.2026

Signert av *Sanna Zainoune*

Signert av *Eirik Vandvik*

Initialer selger:
S Z
E V

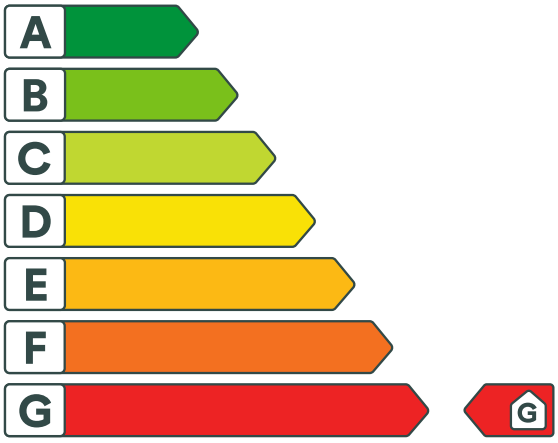
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Jelsagata 3A, 4012 STAVANGER**	
Dato for energimerking **27.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-302454**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4511948**
Gårdsnummer **55**	Bruksnummer **355**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1915**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **90,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **408,95 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

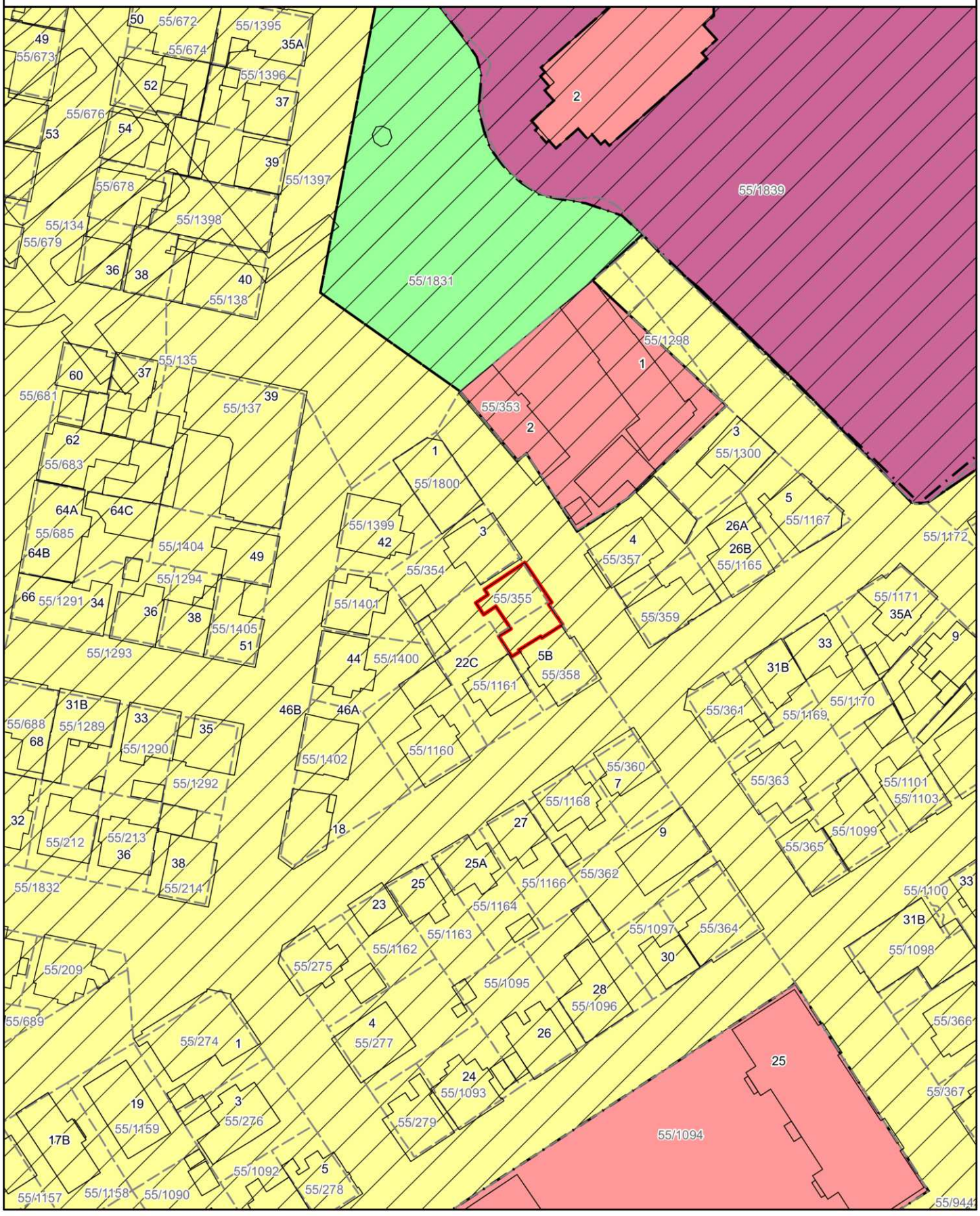
Pr. KVM pr. år **342,55 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 829 kWh**

Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/355/0/2
Dato: 2026-05-13
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune



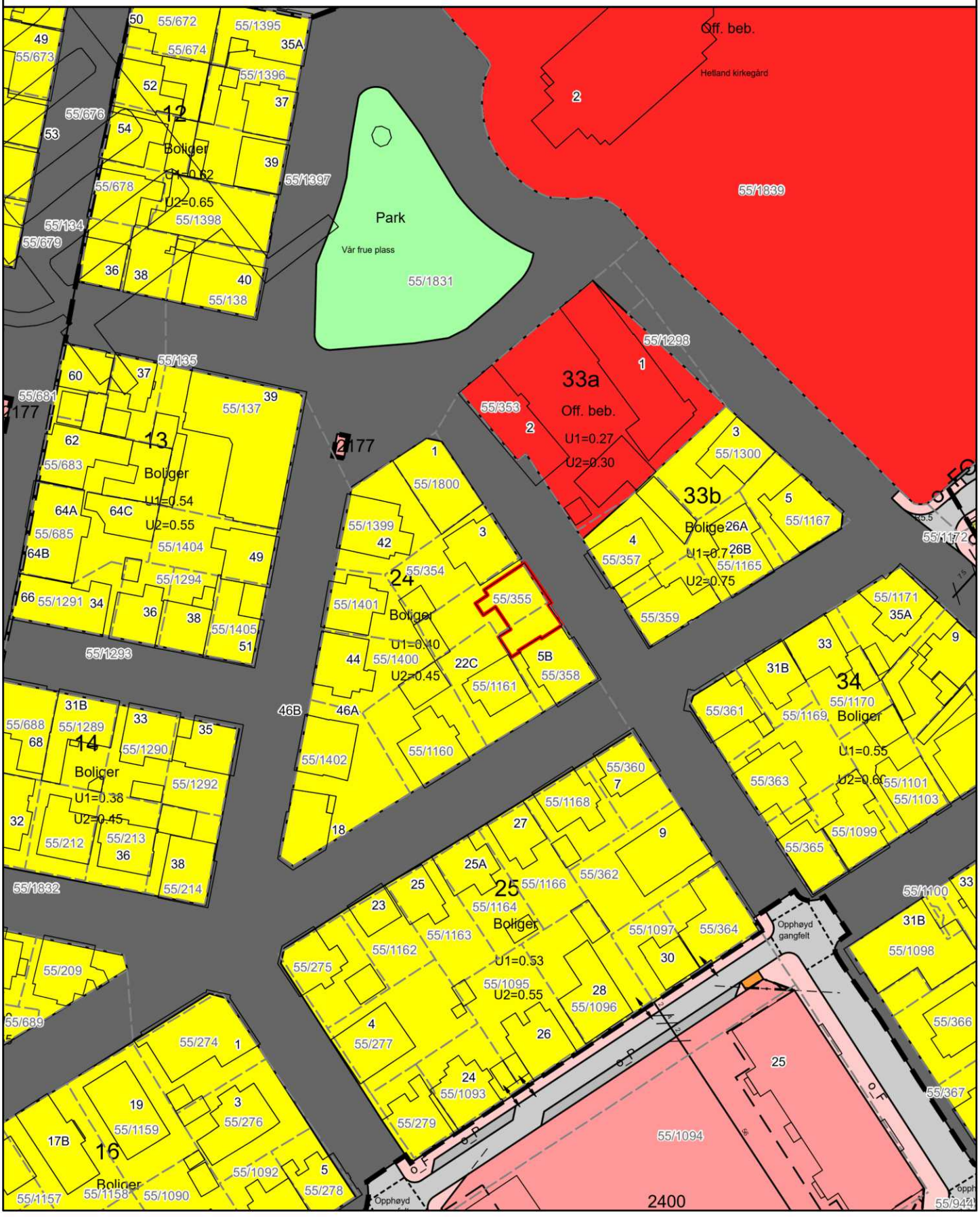
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/355/0/2
Dato: 2026-05-13
Målestokk: 1:1,000

Planident: 982
Ikrafttredelsesdato: 16.9.1982

Stavanger kommune

N

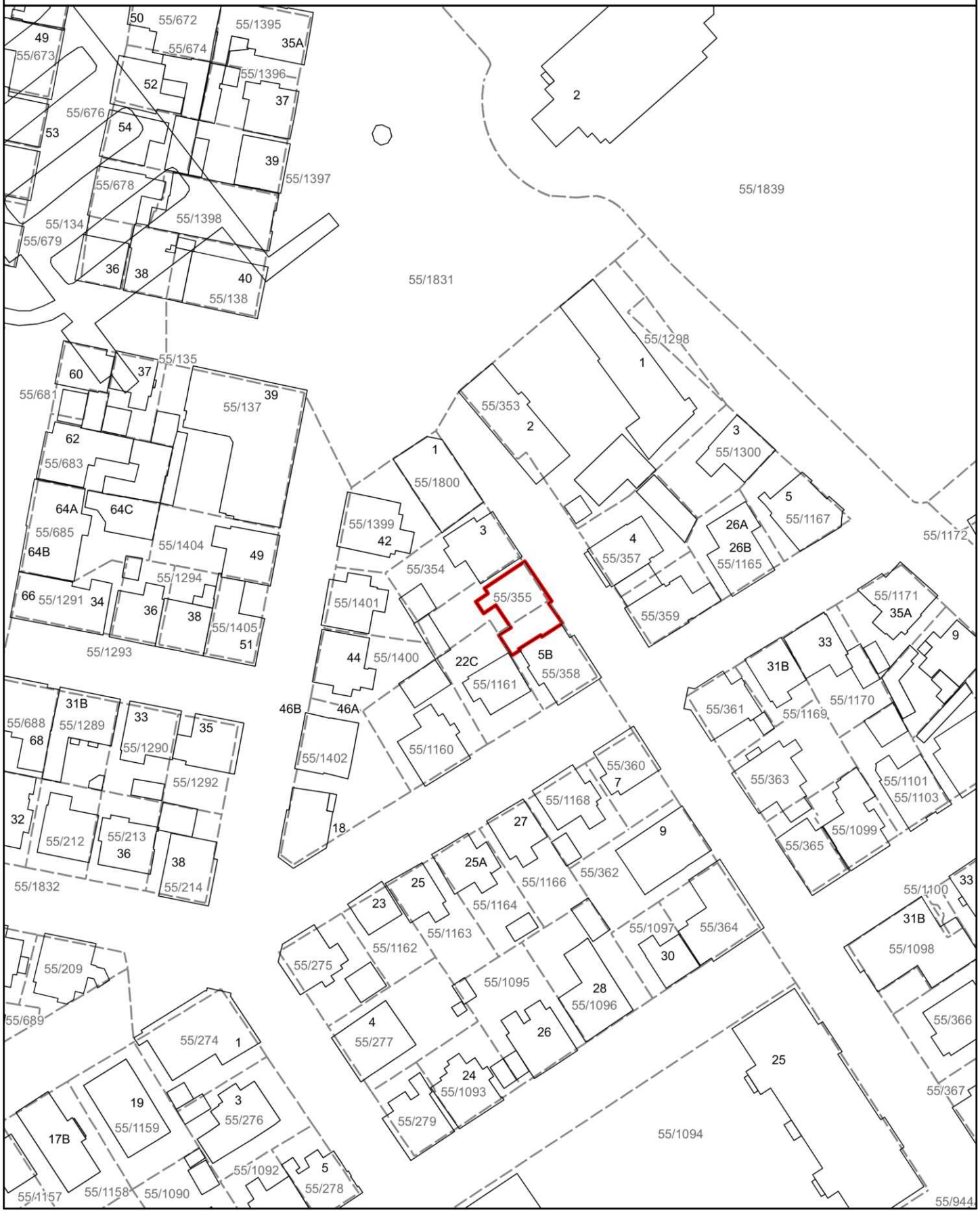


Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/355/0/2
Dato: 2026-05-13
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2829
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	55	**Bruksnr**	355	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	2
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Kommuneplaner
Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	216.14 kvm
Hensynsonenavn	H570_23
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	216.14 kvm
Omrnavn	B328
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	982
Navn	Storhaug vestre del.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/16/1982 00:00:00
Bestemmelser	982.pdf, Retningslinjer for Trehusbyen.pdf
Delarealer	
Areal	216.12 kvm
Feltnavn	24
Regform	110 - Boliger
Areal	0.02 kvm
Feltnavn	
Regform	399 - Annet trafikkområde

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2829
Navn	Detaljregulering for kvartalet Sven Oftedals plass
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Areal	

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 982 FOR STORHAUG - VESTRE DEL

Stadfestet av fylkesmannen 03.09.1982.

*****

§ 1. Reguleringsplanens målsetning er:

Å legge forholdene til rette for en rehabilitering og en videreutvikling av boligmiljøet på Storhaug, Vestre del, både ved en fornyelse i bygningsmassen og ved en standardheving i det ytre miljøet.

Fellesbestemmelser.

§ 2. Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Denne bebyggelsen kan fornyes eller erstattes etter retningslinjer gitt i disse bestemmelsene.

Eksisterende forsamlingslokaler skal ved eventuell brann kunne gjenoppbygges til samme formål som før.

§ 3. For det enkelte kvartal er eksisterende utnyttelsesgrad angitt som U1. (Utnyttelsesgrad = forholdet mellom samlet brutto golvareal, delt på tomteareal regnet til midtlinje av vei). Største utnyttelsesgrad er angitt som U2.

§ 4. Bestående verdifull vegetasjon skal søkes bevart.

§ 5.

a) Påbygg og nybygg skal i form og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser.
Bygninger bør ha skråtak. Hvor ikke annet er bestemt, skal byggehøyden være maks. to etasjer, men bygningsrådet kan godkjenne tre etasjer der det ikke bryter med målestokken. Ved søknad om godkjenning av ny bebyggelse eller større ombygging skal nabobygninger vises på fasadetegningene.

b) Ved utskifting av vinduer skal det legges stor vekt på utformingen, slik at de nye vinduene harmonerer med opprinnelig byggestil og proporsjonering i fasadene.

Bygningshistorisk verdifull intakte bygninger skal søkes bevart. Søknader om endring av slike bygninger skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

§ 6. Ved nybygg skal all parkering skje på egen grunn. Besøksparkering kan finne sted på gategrunn der dette er forutsatt i bruksplan for trafikkarealet.

For eksisterende boligbebyggelse som ikke kan få parkeringsdekning på egen grunn, kan det tilrettelegges parkeringsplasser på gategrunn.

Ved nybebyggelse kan bygningsrådet kreve avsatt felles parkeringsareal for flere eiendommer innen et kvartal. Jfr. bygningslovens § 69.

§ 7. Bebyggelsen skal ikke nyttes til virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan medføre ulemper for boligene i form av støy, røyk, lukt eller uforholdsmessig trafikkøkning.

Boligområde.

§ 8. Området skal nyttes til boligformål. Bruksendring fra bolig til kontor eller forretning er ikke tillatt. Bygningsrådet kan imidlertid tillate ervervs- og servicevirksomhet:

a) som ikke er til vesentlig ulempe for beboerne i strøket (jfr. bygningslovens § 78.1).

b) som i vesentlig grad anses å være et servicetilbud til det nærmeste boområdet eller utøves i tilknytning til boligfunksjonen i bygningen.

c) som i størrelsesorden tilpasser seg boligene.

Sosiale funksjoner kan tillates selv om det ikke oppfyller punkt b.

Friområde.

§ 9. I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdet når det etter rådet sin vurdering ikke er til hinder for områda som friområder.

Trafikkområde.

§ 10. Bruksplan for trafikkarealet som detaljert viser bruksformål foruten opparbeidelse med belegg, beplantning, møblering, adkomster, parkering osv. skal behandles og godkjennes av bygningsrådet etter at planen har vært framlagt til uttalelse fra berørte parter og aktuelle offentlige instanser.

Unntak.

§ 11. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor bygningslovens ramme dersom det tjener planens formål.

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.

b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.

c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.

d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.

e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.

f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

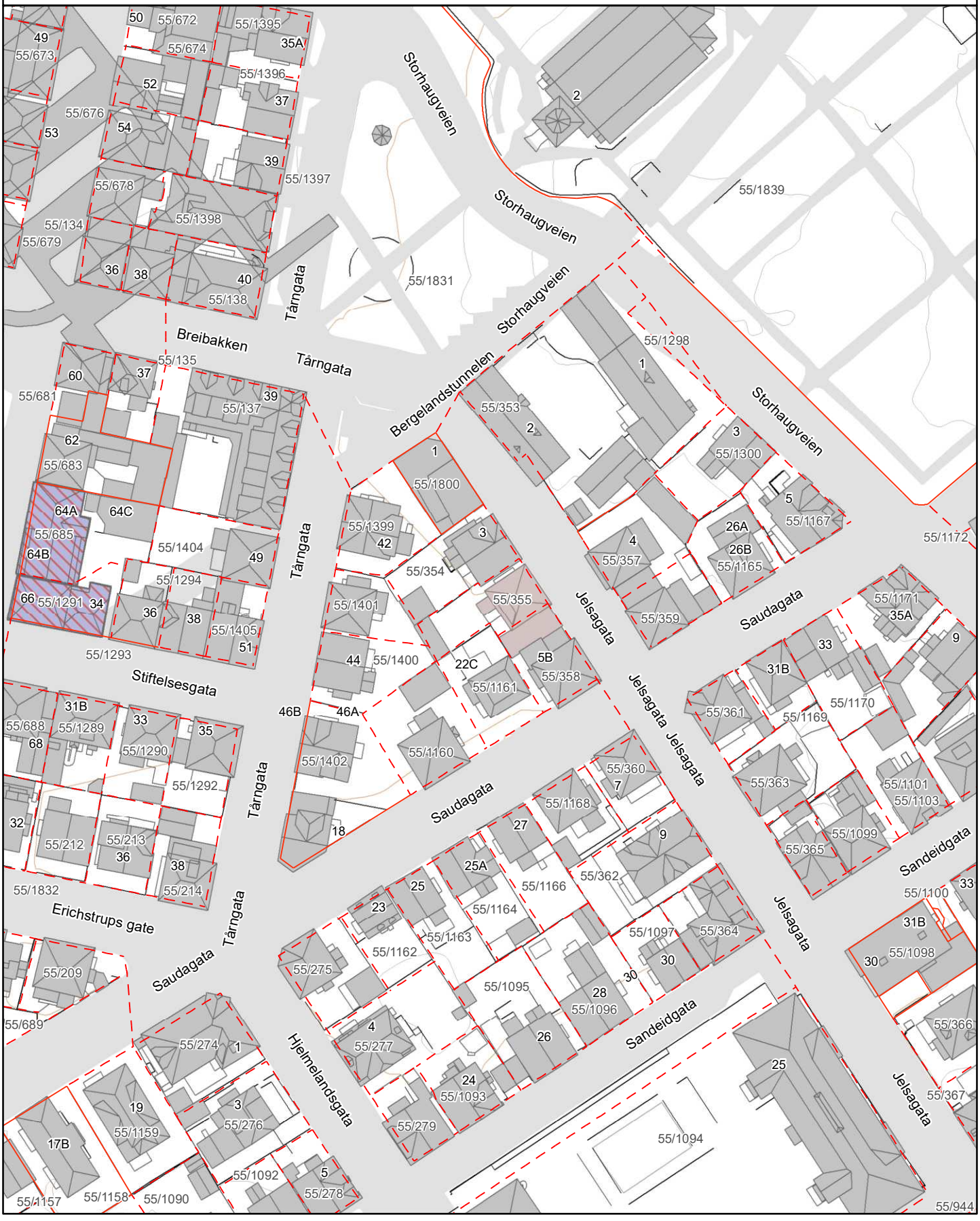
i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/355/0/2
Dato: 2026-05-13
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N

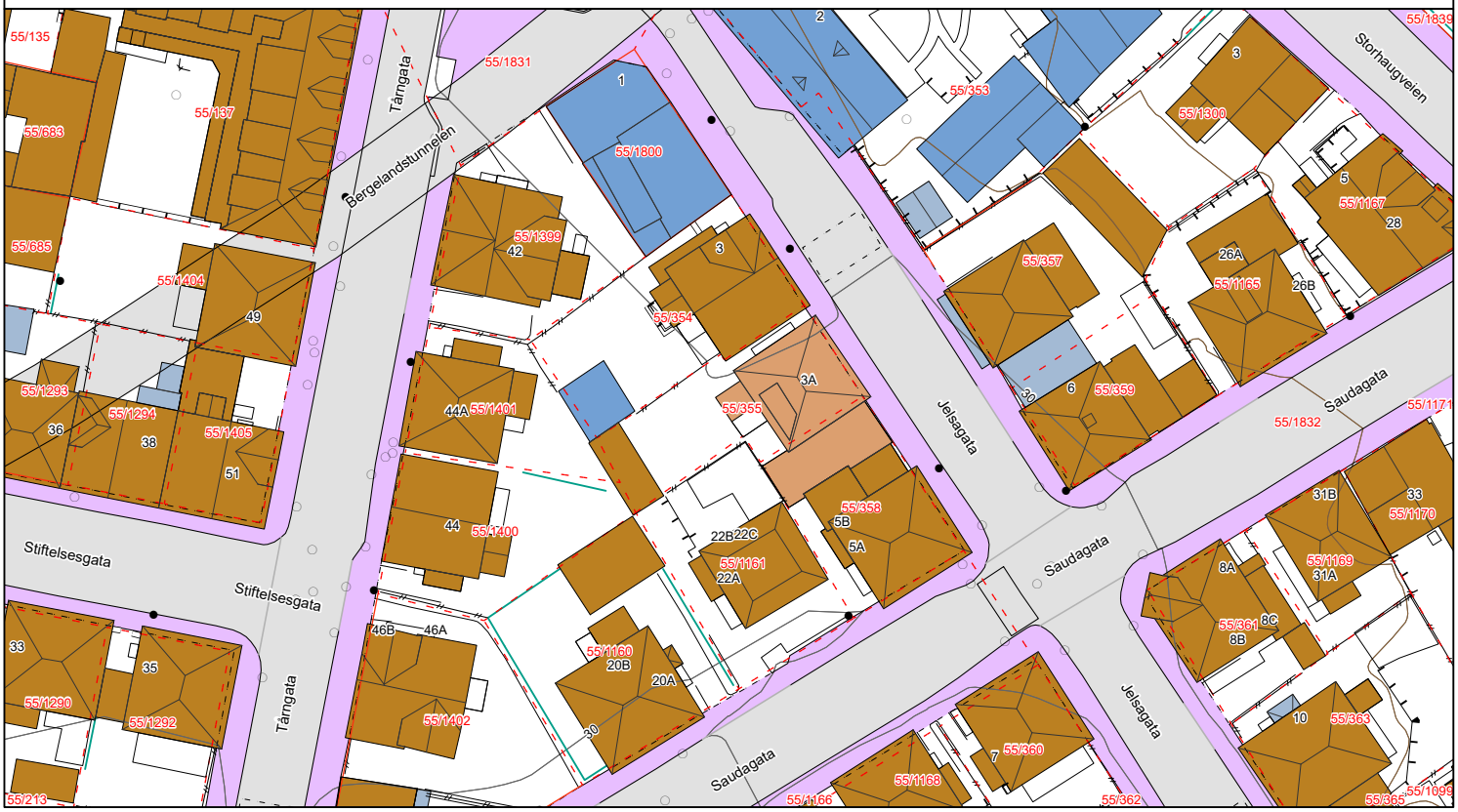


Oversiktskart

Adresse: **Jelsagata 3A, 4012 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/55/355/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 216 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.05.2026

N



Matrikkelkart

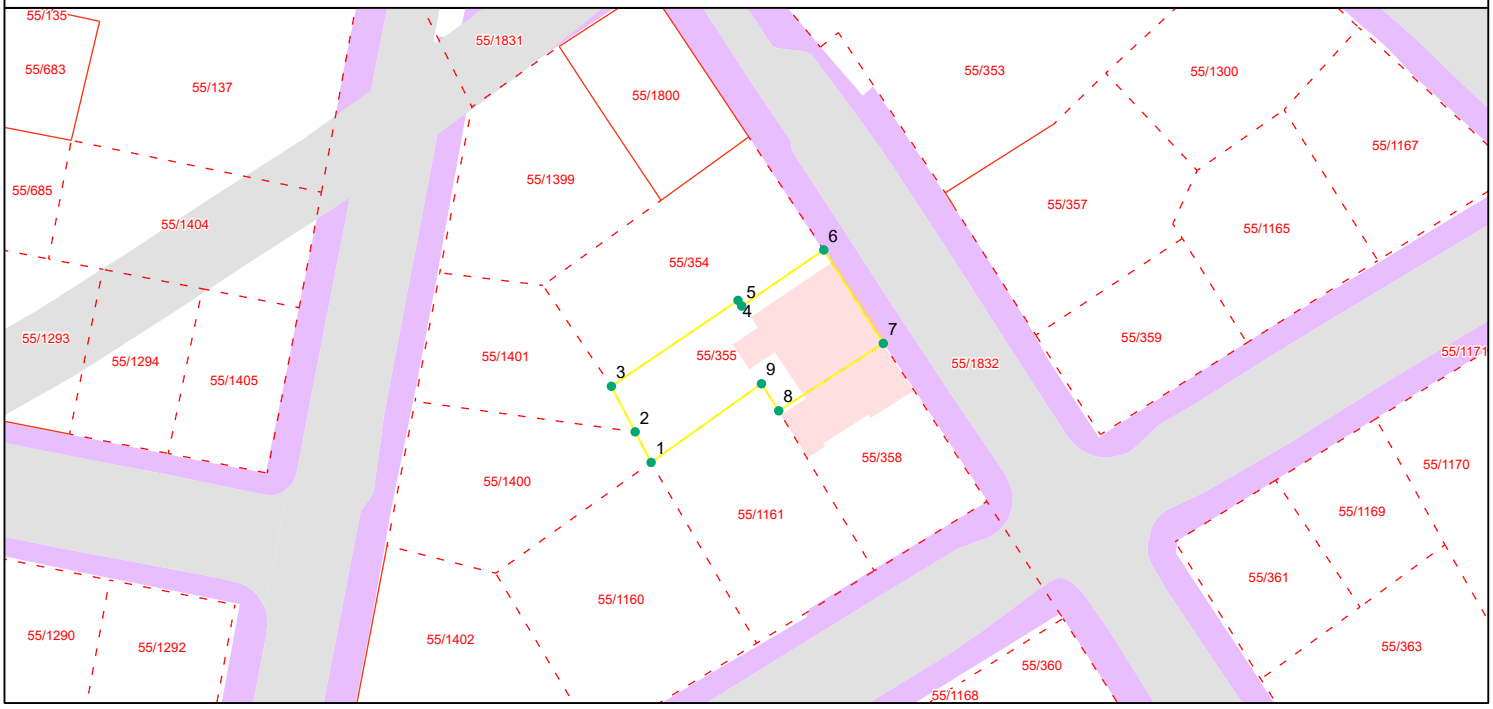
Adresse: **Jelsagata 3A, 4012 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/55/355/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 216 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.05.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6540957.97	312608.21	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	3.23	0
2	6540960.83	312606.72	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	4.82	0
3	6540965.09	312604.5	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	14.33	0
4	6540973.12	312616.32	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0.64	0
5	6540972.59	312616.67	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	9.31	0
6	6540977.84	312624.33	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	10.38	0
7	6540969.1	312629.88	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	11.65	0
8	6540962.8	312620.12	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	3.01	0
9	6540965.33	312618.51	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	12.7	0

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	15.05.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	55	Bnr:	355	Fnr:		Snr:	2
Adresse:	Jelsagata 3A						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	

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

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 13.05.2026 09:03

Eiendom 1103-55/355/0/2

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	16.02.1989	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	55	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	355	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	2	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Jelsagata 3A	4012 Stavanger	Storhaug 1	Storhaug	St. Johannes

Forretninger (0)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, horisontaldelt

Bygningsnr	4511948			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	235/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1915	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	235/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	62/0	0/0	62/0
H02	Hovedetasje	1	68/0	0/0	68/0
H03	Hovedetasje	0	68/0	0/0	68/0
H04	Hovedetasje	0	37/0	0/0	37/0

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
OLAV KYRRES GATE 23
4005 STAVANGER

Telefon: (04) 50 70 90
Telex: 30723 stvgr n
Telefax: (04) 50 70 26

Ref: EMS/ako
Jnr:

Stavanger, 28.11.89

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 55, bnr. 355, Jelsagt. 3A tilhørende Carl Fredrik Gyllenhammer/Sverre Moltu og utført etter bygningsrådets vedtak av 22.12.87 sak 2365 ref. gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99 pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Mek. ventilasjon bad i underetasje.
2. Mek. ventilasjon bad i 1. etg.
3. Terrasse med rekkverk ut fra 1. etg.
4. Håndlist innvendige trapper.
5. Det må monteres fast leider fra loft og ned på terrasse i 2. etg.
6. Trapperom må lukkes mot kjeller og loft med dør i brannklasse B-30.
7. Kjeller og loft tillates ikke nyttet til selvstendig boenhet.

Igangsatt: 1988

Byggemelding mottatt: 12.11.87

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali

Eirik M. Strøm

bems88cn.utg,,71b

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Egil Marcussen
Jelsagata 3A

4012 STAVANGER

Dato: 07.11.2014
Saksnummer: 14/12712-4
Journalnummer: 100376/14
Deres referanse:

FERDIGATTEST - GNR/BNR 55/355 - FASADEENDRING INNGANGSPARTI

Gnr./bnr.:	55/355
Byggestedsadresse:	Jelsagata 3A, 4012 STAVANGER
Tiltakshaver:	Egil Marcussen

Vi viser til søknad om ferdigattest for mindre byggearbeid mottatt her 7.11.14 og byggetillatelse datert 10. juli 2014.

Ferdigattest gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, første og andre ledd.

Vedtaket er gitt av Byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Veiledning om klageadgang følger på neste side.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Guzmán Cruz Rodríguez
saksbehandler

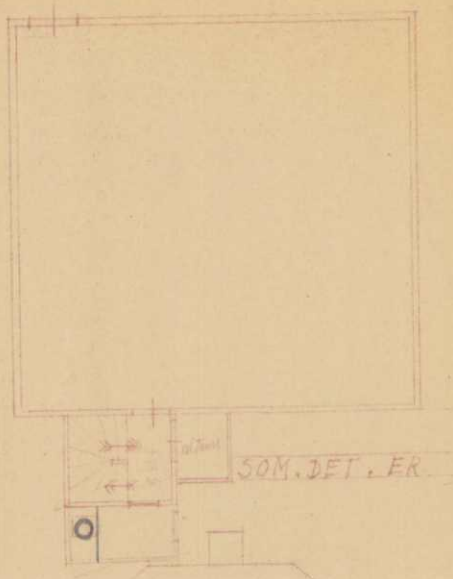
Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

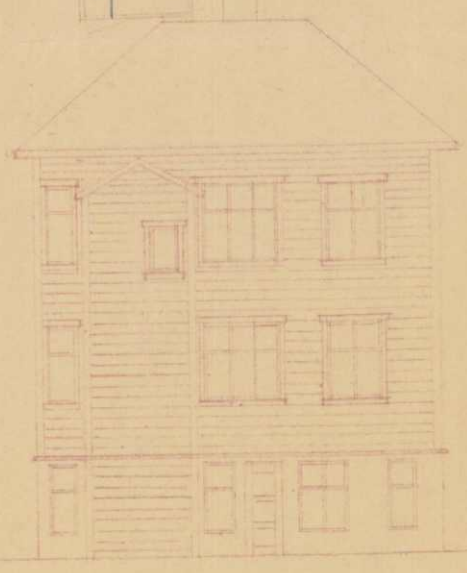
Postadresse
Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon 04005
postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

STAVANGER BYGNINGSRÅD 1400/50

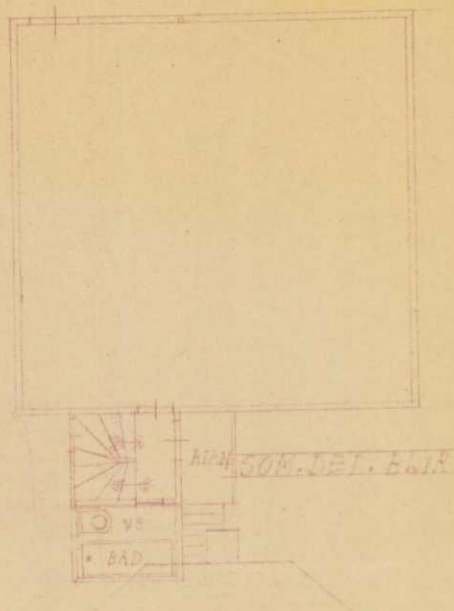
MOD. GÅRDSPLAN. NOMMER 3A

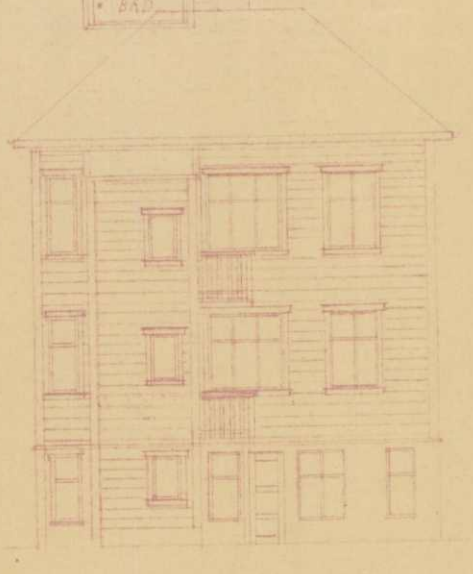




MOD. GÅRDSPLAN. SOM DET ER

MOD. GÅRDSPLAN. NOMMER 3A





MOD. GÅRDSPLAN. SOM DET BLIR

Arb. er utført og godkjendes
18/12-50 K. Egeland

Arkiveres 18/12-50. Duskjd. ar Egeland

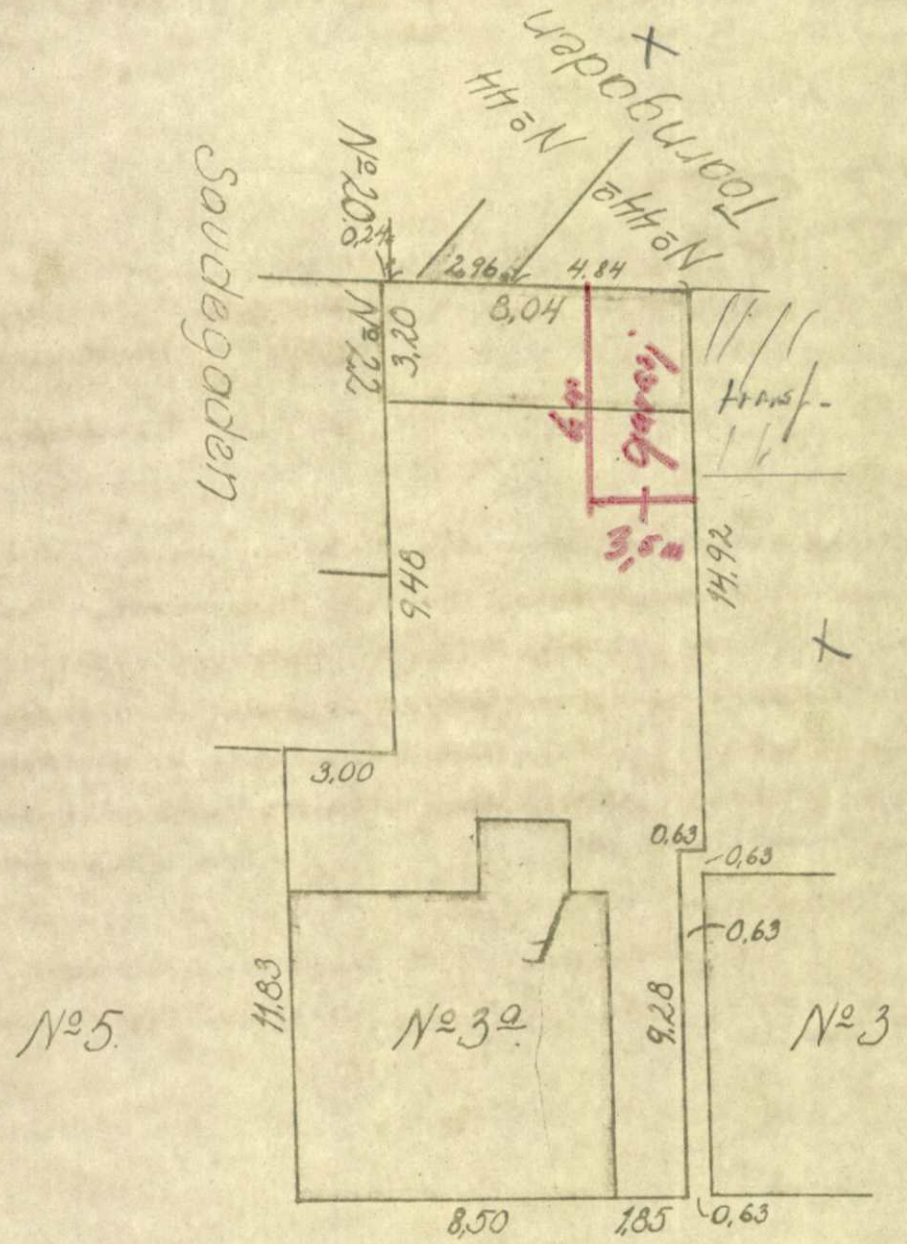
Kart

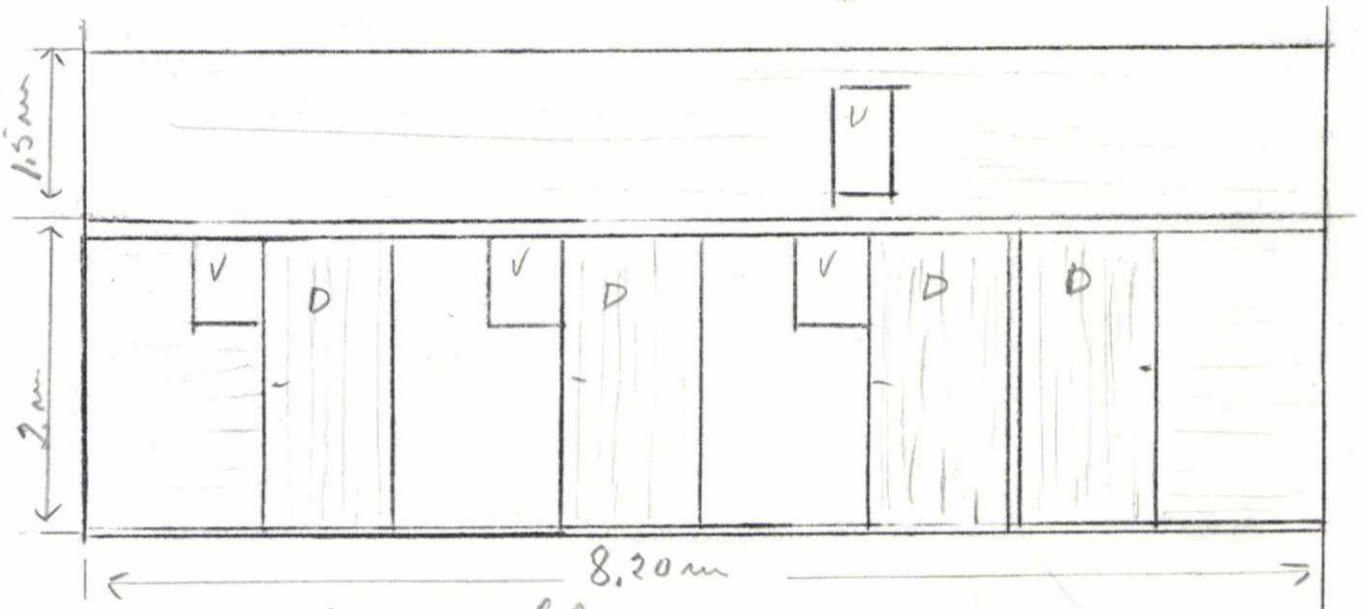
i $\frac{1}{200}$ målestokk over matr.nr. 3a Jelsegaden

Areal 224,3 Kvadratmeter.

Obs. De røde linjer betegner grensene, når ikke annet er anmerket.
Røde tall angir målene som på byens grunnkarter, når måling har vært umulig.

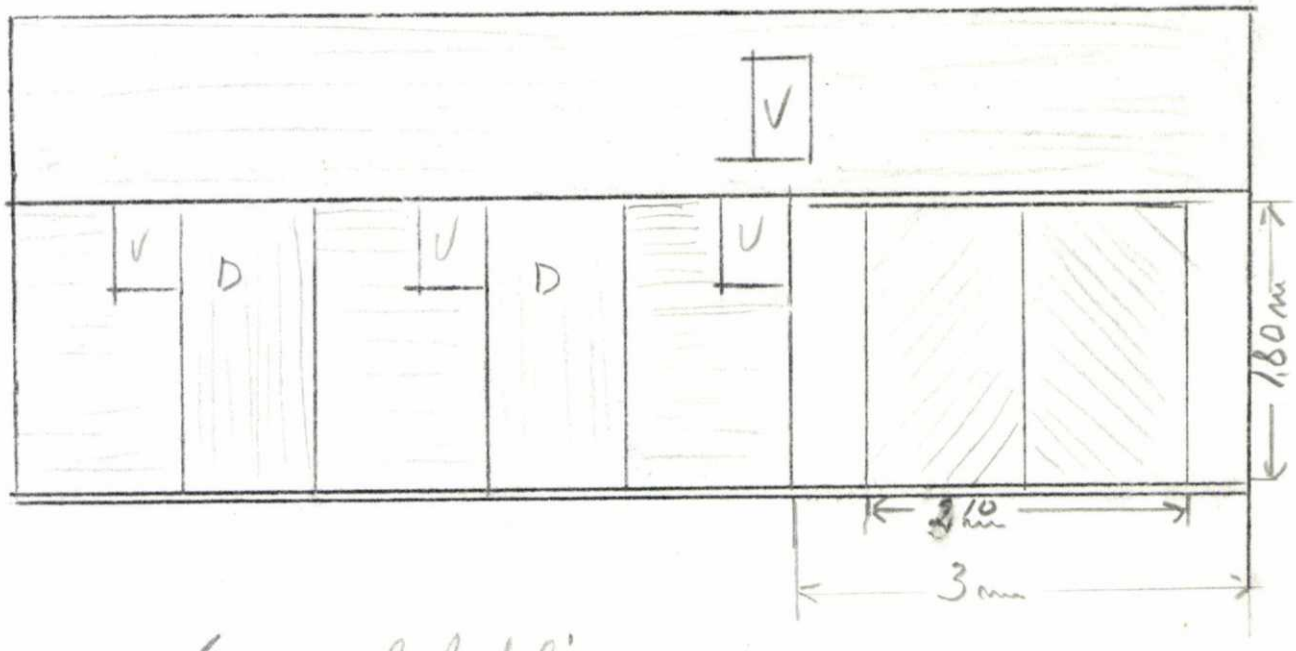
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
10 JAN. 1974





Som det er

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
10 JAN. 1974



Som det blir

Telsagata 3A

Kartutsnitt over :
Gnr. 55 Bnr. 355
(Jelsagata 3A)
M = 1:500 Areal = 224 m²
Kartref: P16 I, II

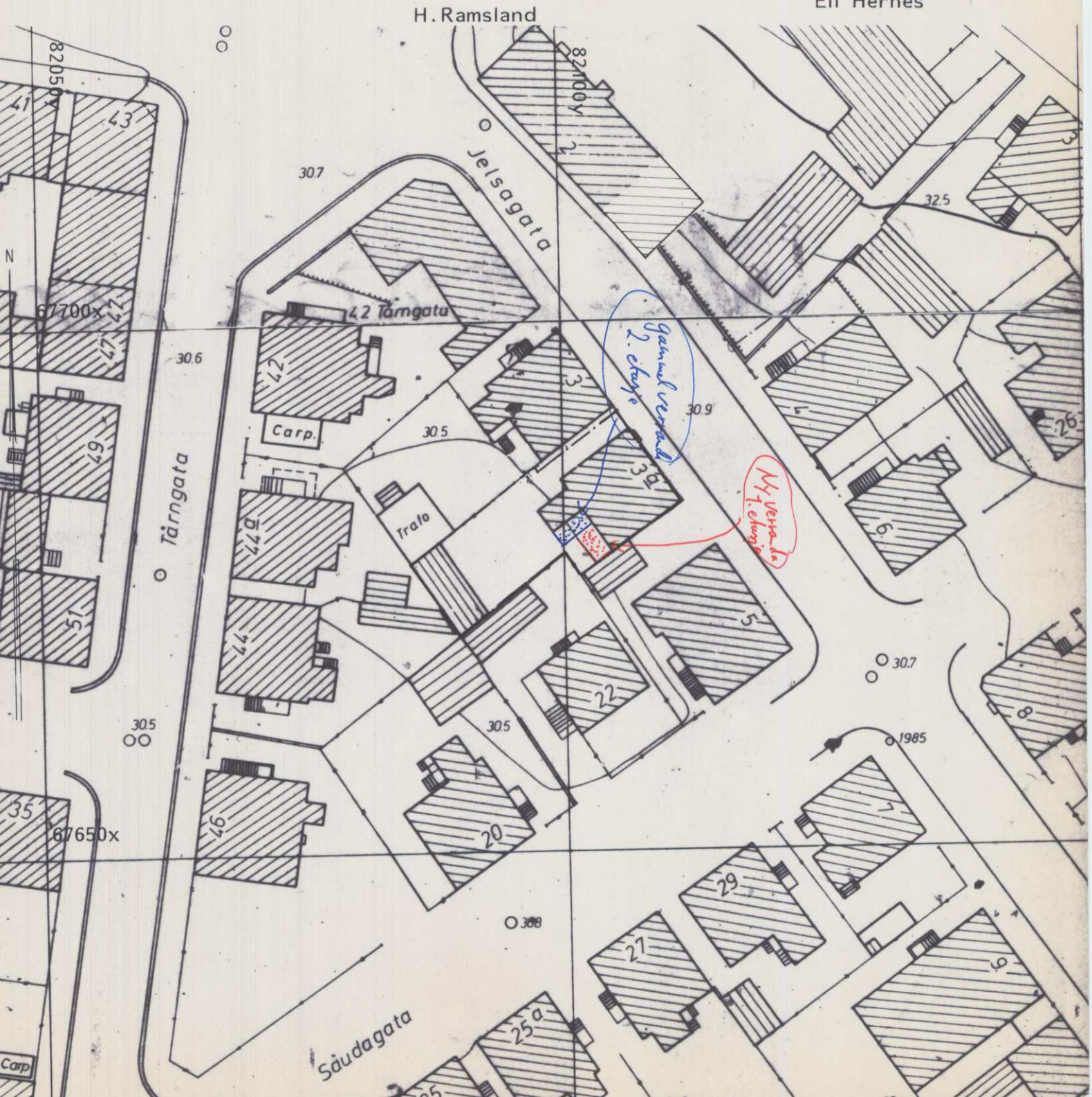
Stavanger oppmålingsvesen 26.10.87

Håkon Ramsfjell

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
30 OKT. 1987

Hjemmelshaver : Carl Fredrik Gyllenhammer
Sverre Moltu

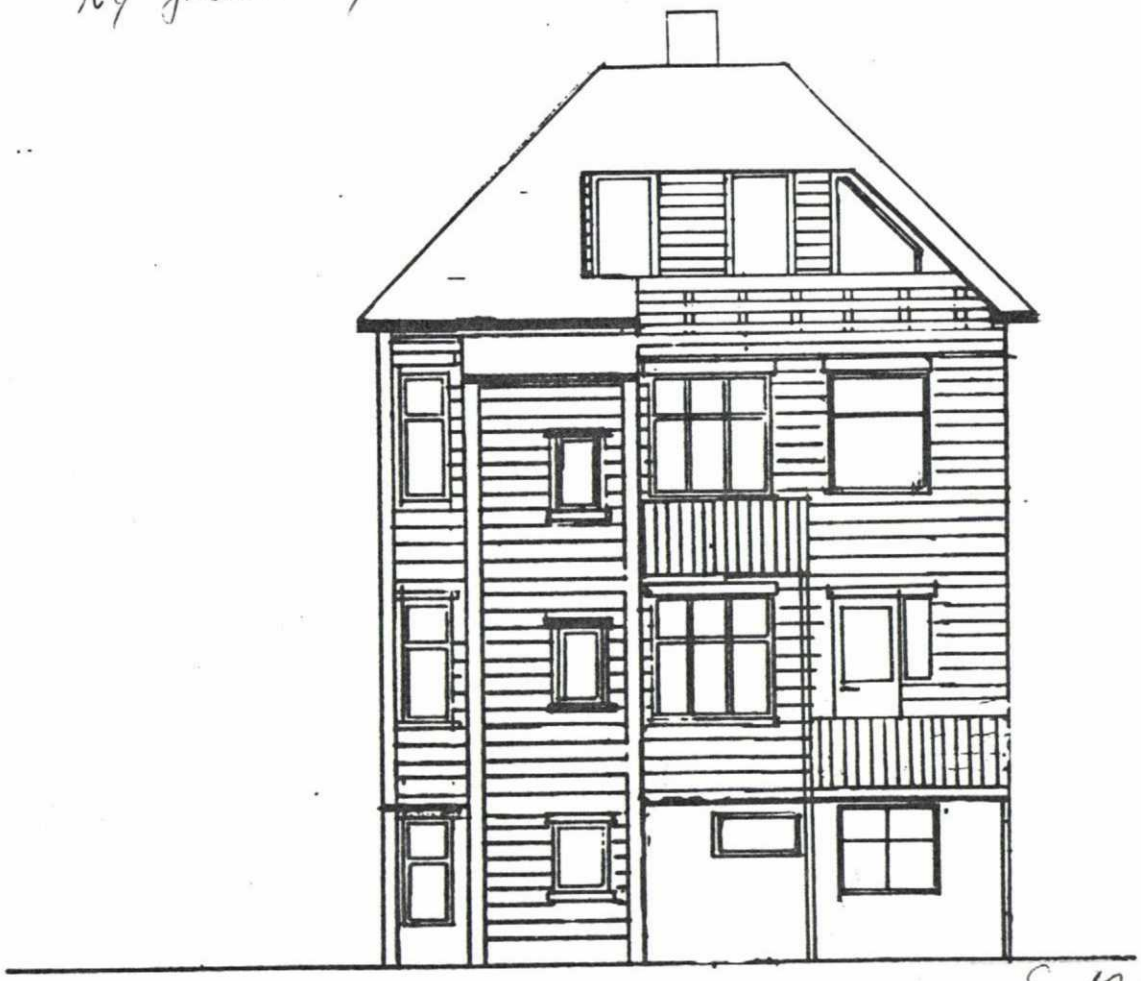
Jelsagt. 3 : Johannes Løland
Inger Løland
Frantzen
Charles Frantzen
" 5 : THV Voll
" 6 : Erling Magne Torgersen
" 4 : Storhaug Blomsterh
" 2 : Stvgr. Kommune
Saudagt 22 : Solveig Einarsson
" 20 : Astrid og John Wallem
Tårngt. 44 : B. Kristoffersen
" 44A : Rønnaug Ryssdal
Eli Hernes



STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
12 NOV. 1987

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
22 OKT. 1987

Ny fasade Syd



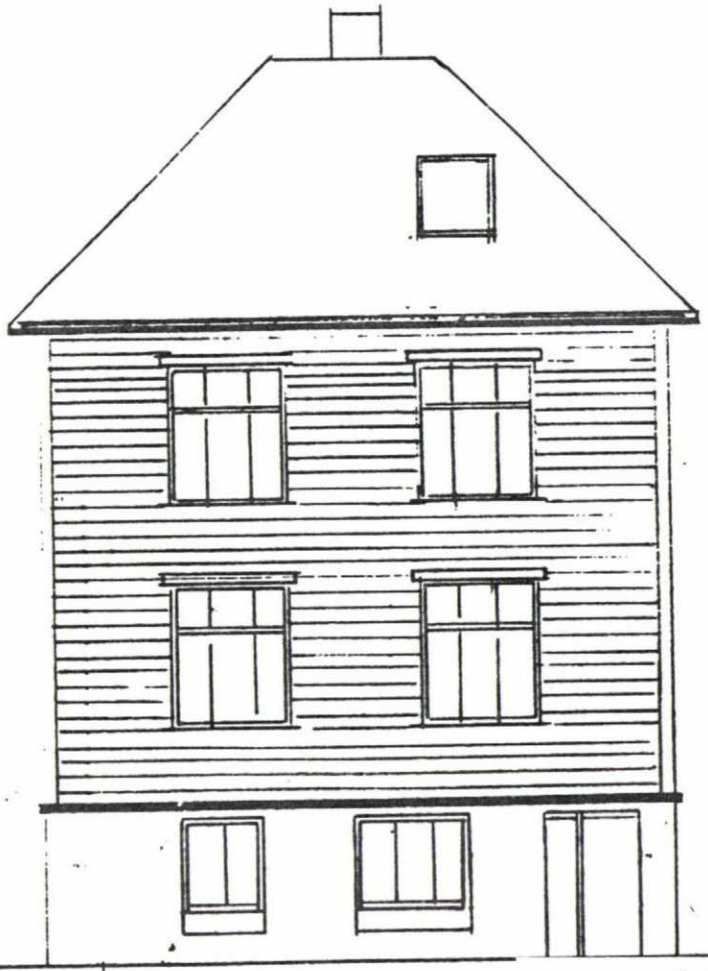
Målestokk 1:100

S. Molta
20.10.87

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
12 NOV. 1987

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
22 OKT. 1987

Ny fasade Nord



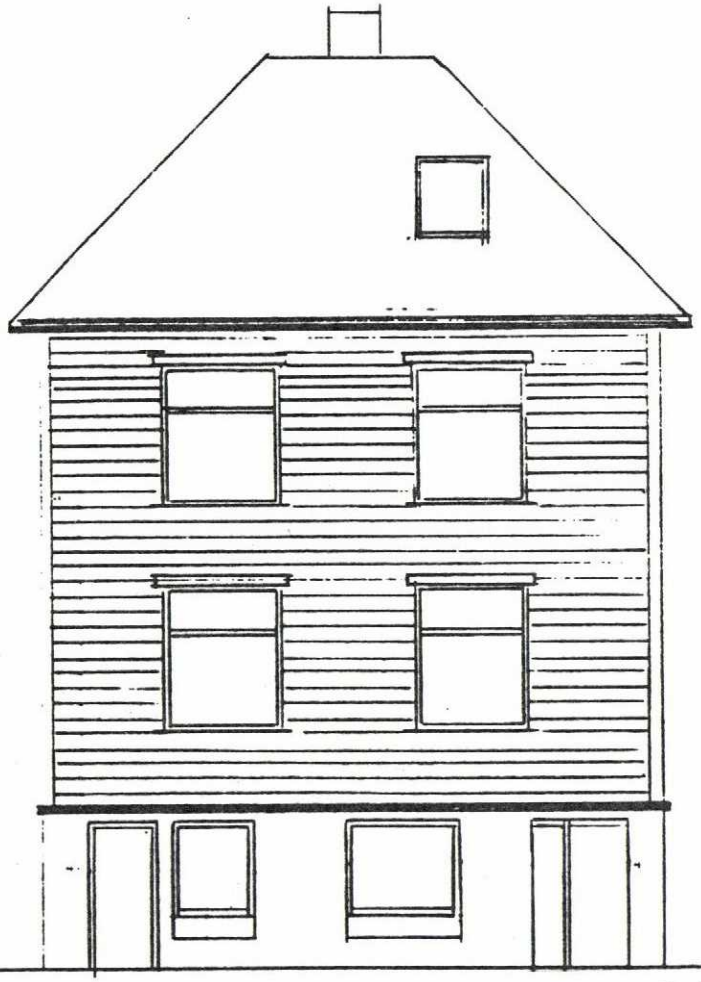
Målestokk 1:100

S. Moltu
20.10.87

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEEN
1 2 NOV. 1987

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEEN
2 2 OKT. 1987

Gammel fasade Nord



Målestokk 1:100

S. Molku
20.10.87

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
12 NOV. 1987

gammel fasade syd

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
22 OKT. 1987



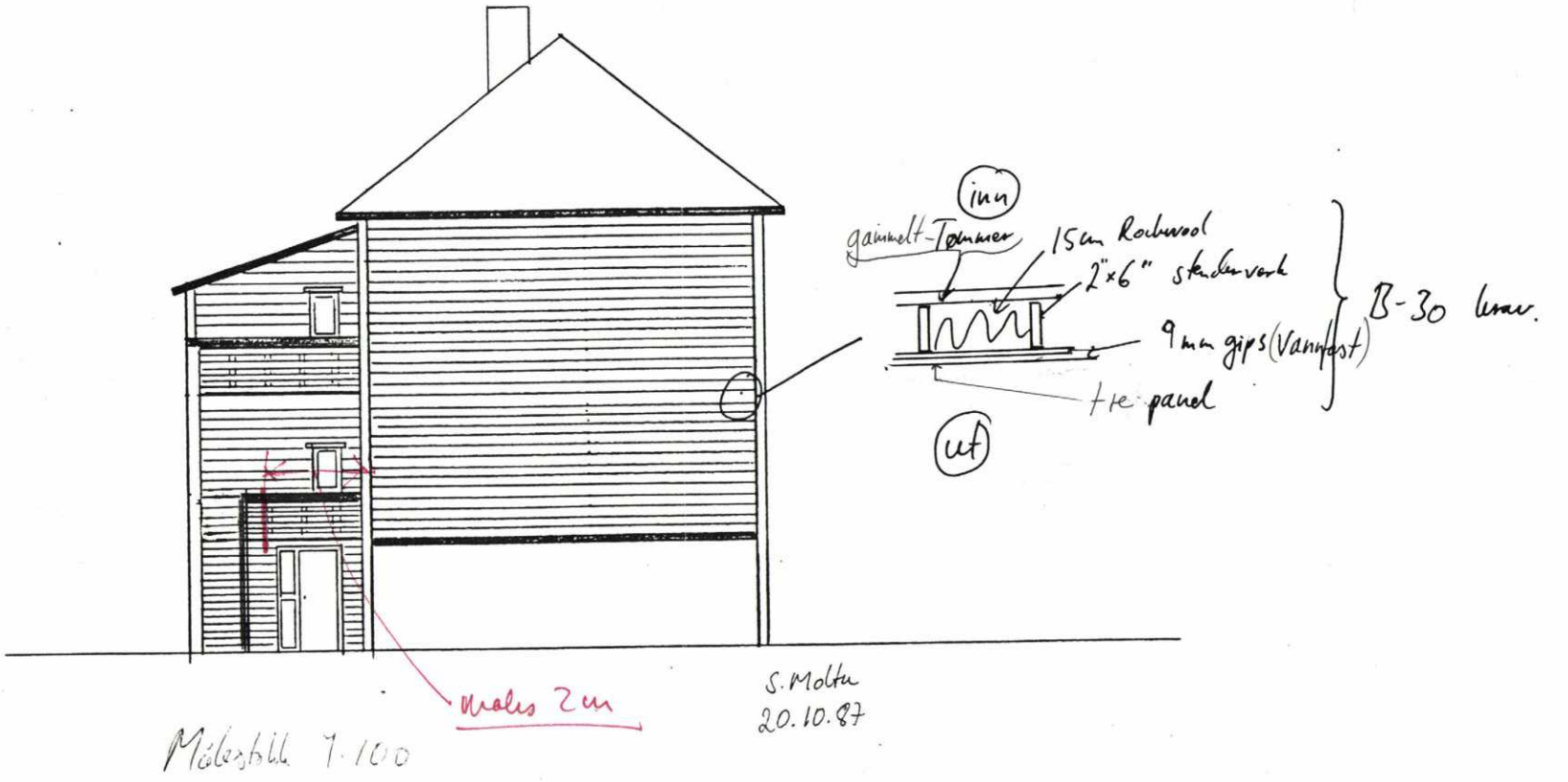
Målestokk 1:100

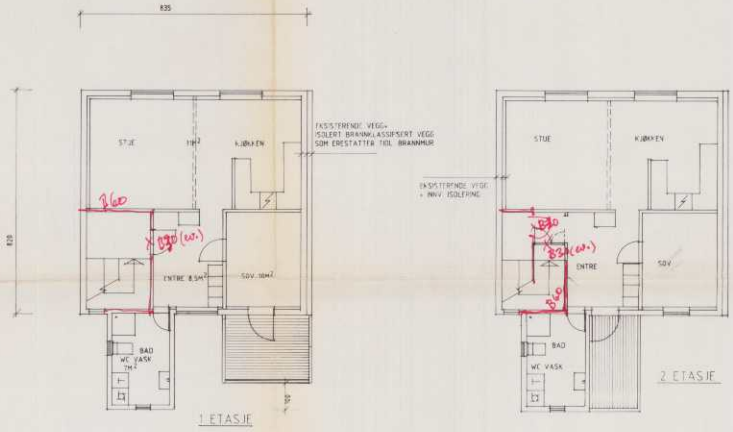
S. Molta
20.10.87

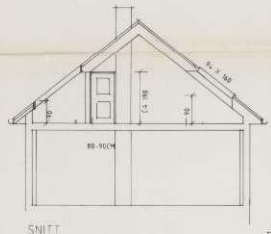
Ny Fasade Øst

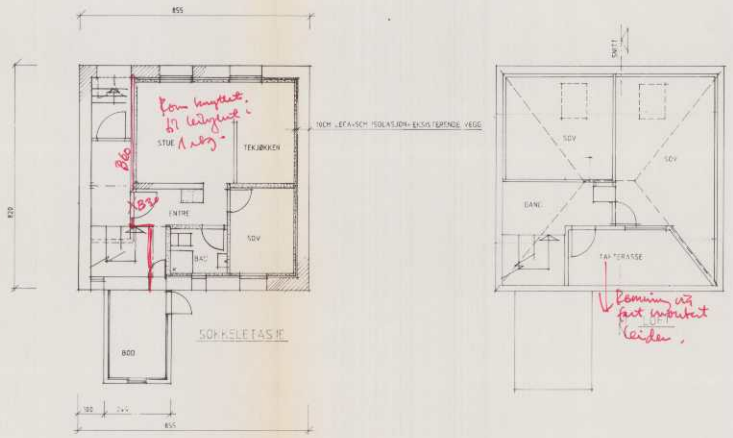
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
12 NOV. 1987

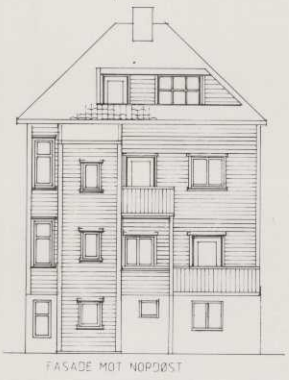
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
22 OKT. 1987



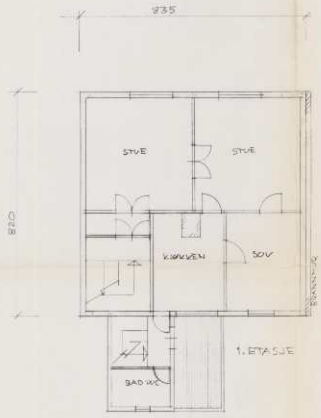


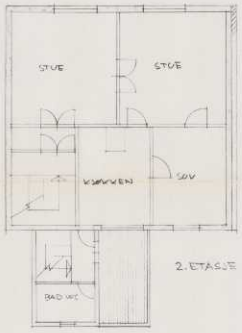


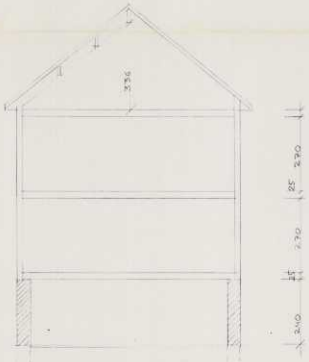


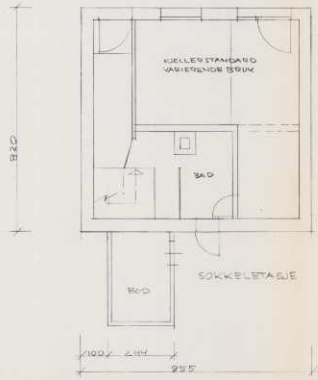

FASADE MOT NORDØST

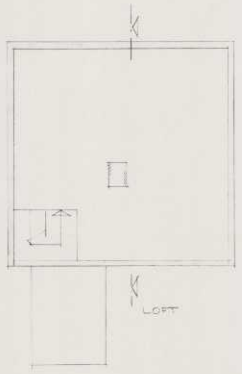
JELSAGATEN 3A STAVANGER UTBEDRING	DATO 15.12.87 SIGN KES MÅL 1:100 SAK 1784
ÅRREBERG A/S ARKITEKTER MNAL - INTERIORARKITEKT NIL KLINKENBERGGT. 25 - 4000 STAVANGER - TELEFON (04) 52 12 07 - 52 19 25	TEGN. NR. 2









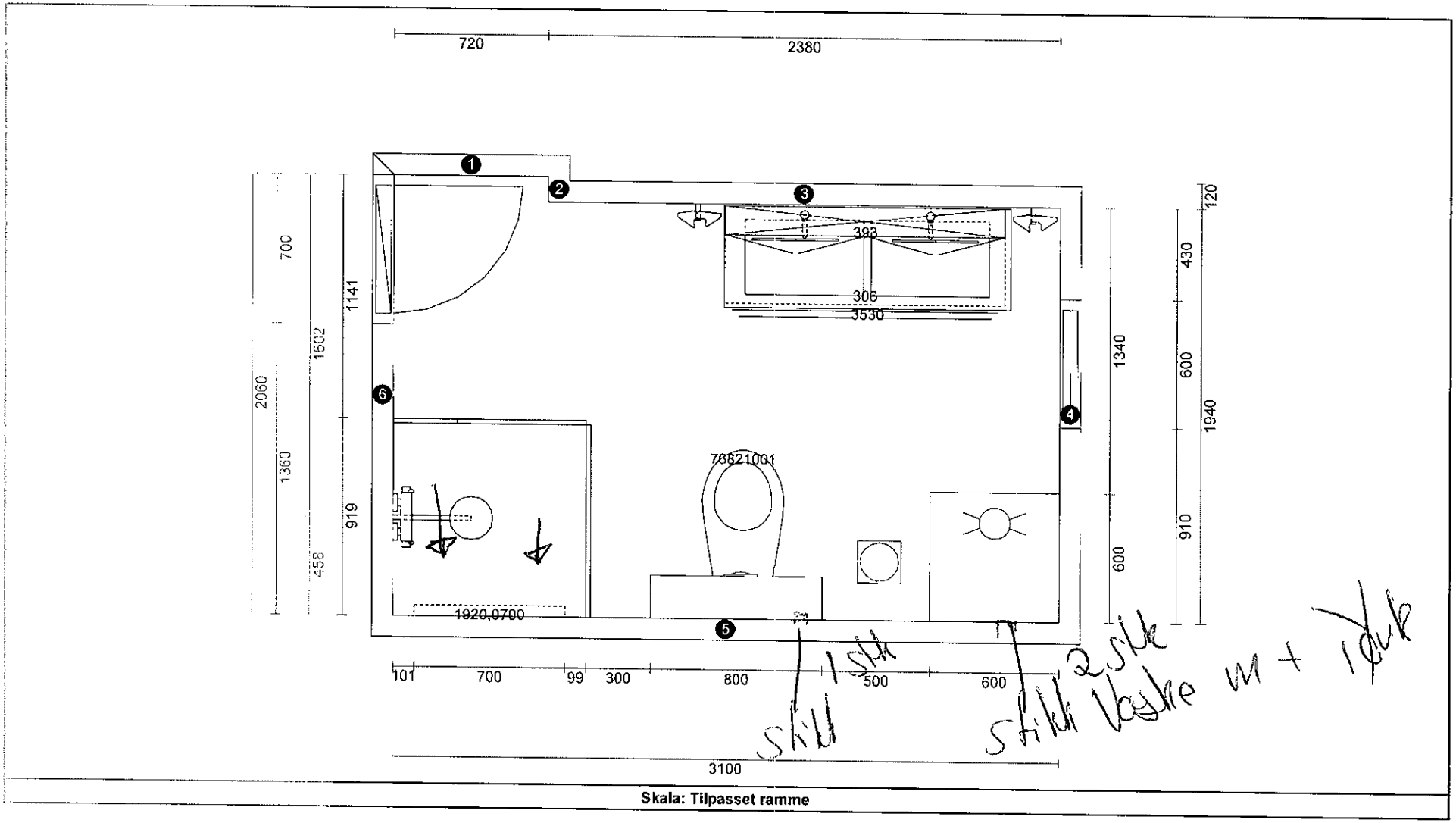


EKSISTERENDE TILSTAND

JELSAGATEN 3A STAVANGER TEGNING ETTER BYGGHERRENS OPPMÅLIC	DATO 15.12.87 SIGN. KES MÅL 1:100 NR. 1164
ÅRREBERG A/S ARKITEKTER MNAL - INTERIORARKITEKT NIL KLINKENBERGGT. 25 - 4008 STAVANGER - TELEFON (04) 52 12 07 - 52 19 25	TEGN. NR. 1

Plantegning: 769/1/1 Bad - **Alternativ - 1**
Prosjekt: Suffert, Joanne

Skrevet ut: 14.06.2011



Skala: Tilpasset ramme

SigHalvorsen AS Bedriftsveien 14, 4034 STAVANGER Telefon: Fax: Organisasjonsnr.	**Aspen 2011** Viskan 44 Glatt valnøtt finer	Kunde Suffert, Joanne Tlf. Fax Tlf.priv. Mobil Leveringsadresse Suffert, Joanne Tlf.

MERK: **Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas**

Vår ref:

Situasjonskart

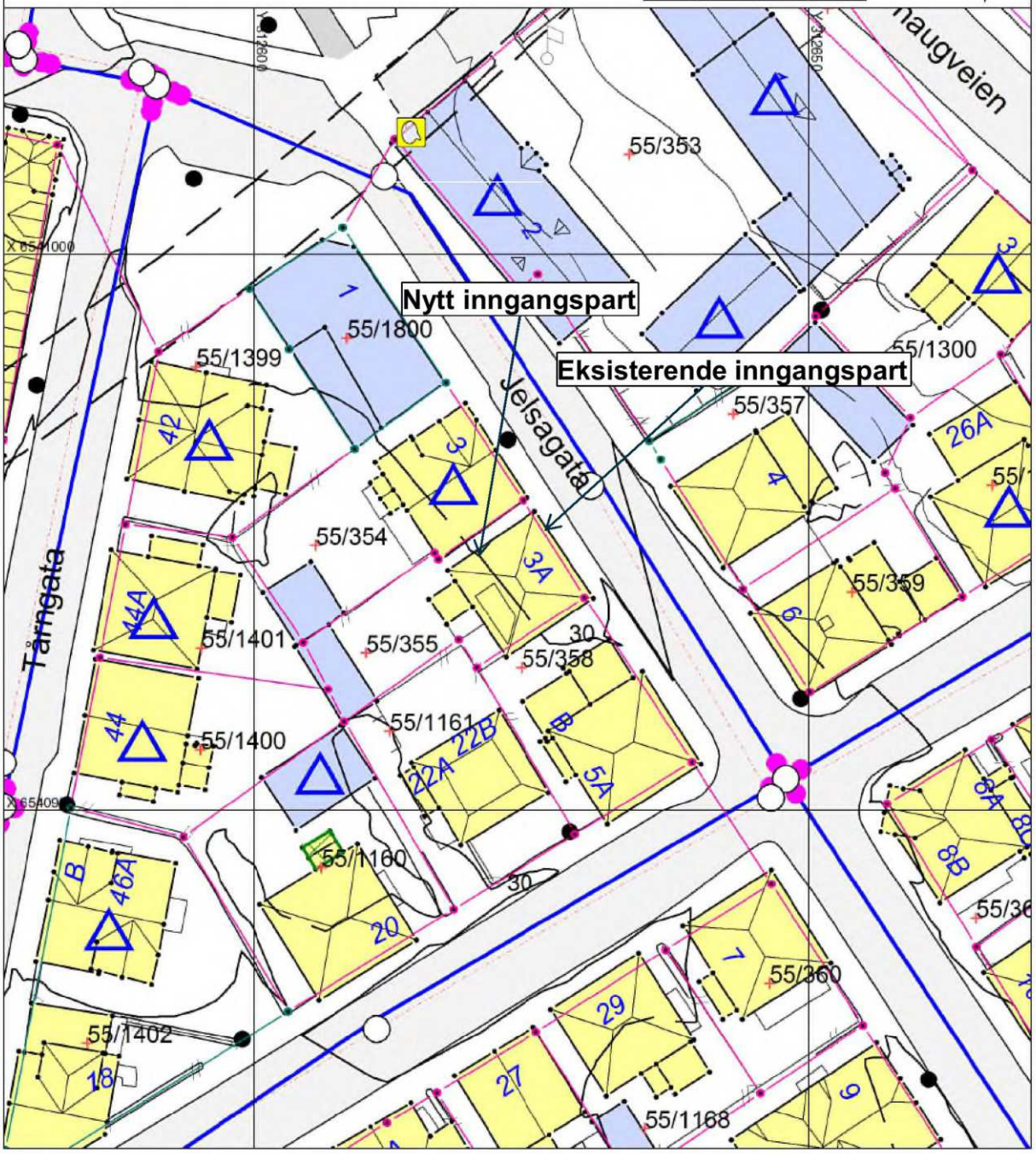
STAVANGER KOMMUNE

Gnr:	55
Bnr:	355
Eiendommens adresse:	Jelsagata 3A
Hjemmelshavere:	Egil Marcussen Joanne Suffert Benjamin Maxence E Dubois

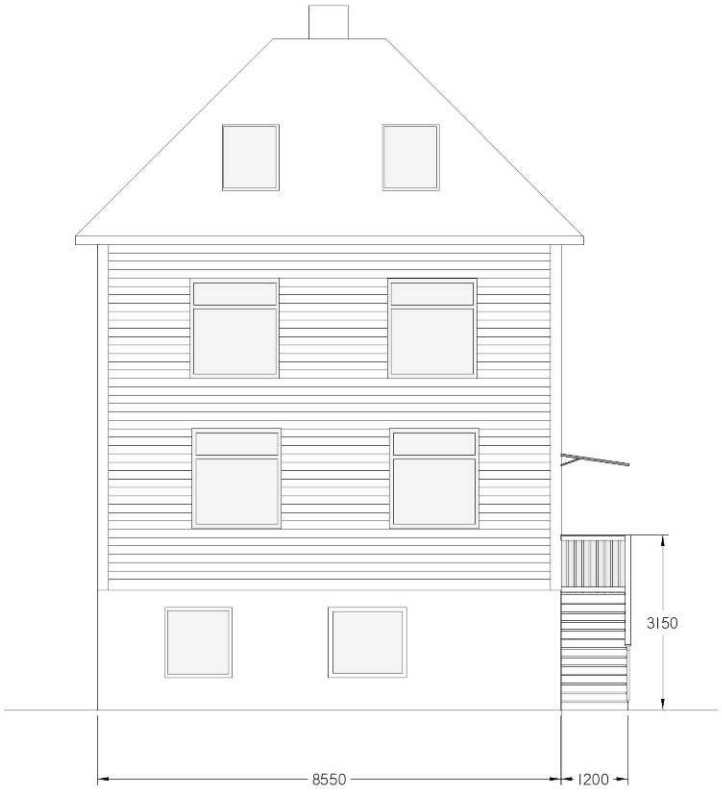
Målebrev koordinatbestemt: Nei
Eiendommens areal (m²): 224

Koordinatsystem: Euref89
Høydegrunnlag: NN1954
Målestokk: 1:500
Ekvidistanse: 1meter

Servicetorget
29.04.2014 Elena Egge Roux

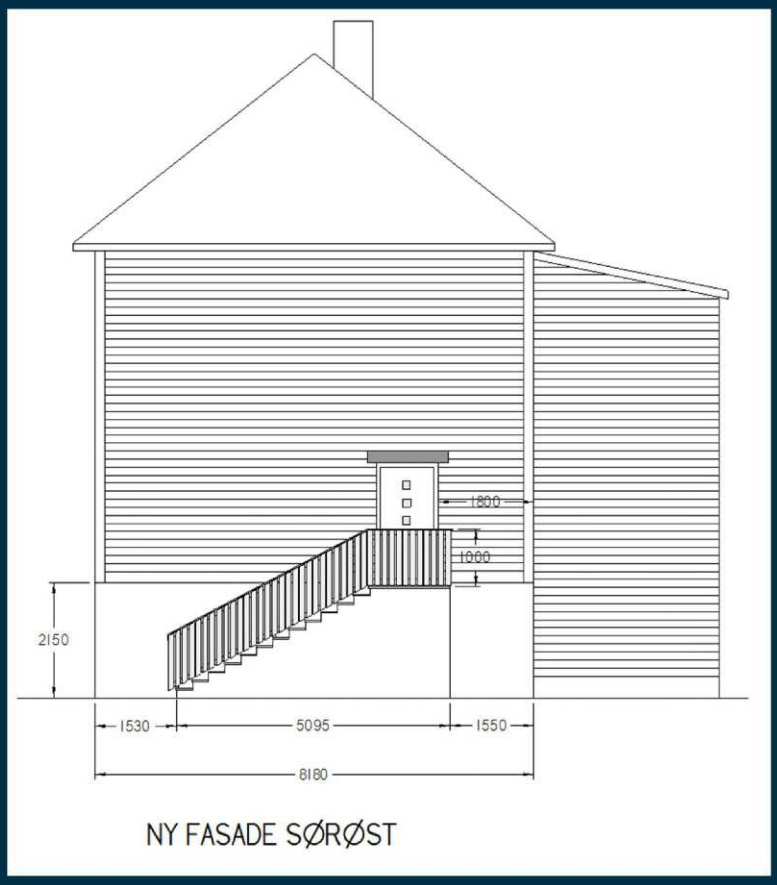


Vedlegg nr. D1



NY FASADE SØRVEST

JELSAGATA 3A STAVANGER FASADEENDRING	DATO	05.05.2014
	SIGN	EM
	MÅL	1:100
	SAK	
Ny fasade Sørvest	**Vedlegg nr. E-3**	



NY FASADE SØRØST

JELSAGATA 3A STAVANGER
FASADEENDRING

Ny fasade Sørøst

DATO	05.05.2014
SIGN	EM
MÅL	1:100
SAK	

Vedlegg nr. E-4

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
6 JAN. 1989
Jnr. 39 A. 511

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Tinglyst 16.02.1989 - dokumentnr. 2756

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Turid Upstad, Bergen Bank	P.B. 790 4001 Stavanger	[redacted]

626

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	55	355	Jelsagt. 3A	Stavanger

2. Hjemmelshaver	Navn	Fødselsnummer
	SVERRE MOLTU	[redacted]
	CARL FREDRIK GYLLENHAMMAR	[redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☐ bruksenhetenes areal
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Figd. seksjonsnr. kan tildeles:
Jelsagata 3A snr. 1. og 2.
M. Oppmålingssjefen i Stavanger 10.2.89

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	390/720	3A	21				41			
2	B	330/720	3A	22				42			
3				23				43			
4				24				44			
5				25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		720/720		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: JELSAGT

Supplerende tekst

Seksjon nr. 1 har esklusiv bruksrett til kjelleren.
Seksjon nr. 2 har esklusiv bruksrett til loftet.

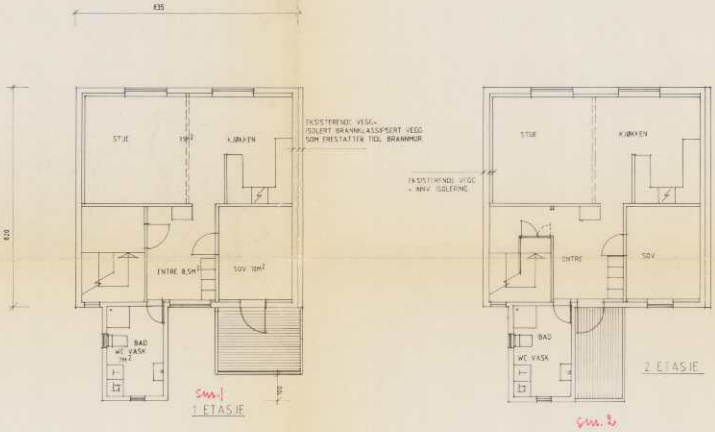
Seksjon nr. 1 eies av Carl Fredrik Gyllenhammar
Seksjon nr. 2 eies av Sverre Moltu

Dato: 3 januar 1989

Sted: Stavanger

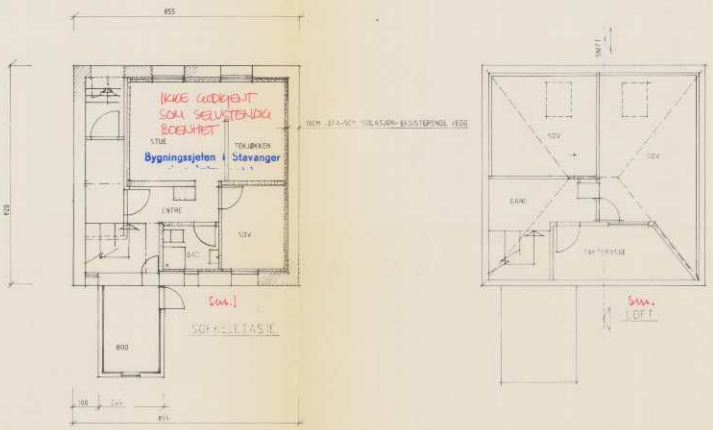
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Tinglysingsstempel



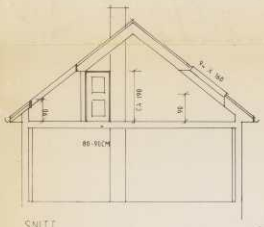
Sm. 1
1 ETASJE

Sm. 2



Sm. 1
SOKKELETASJE

Sm.
LOFT



SNITT



FASADE MOT NORDØST

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
6 JAN. 1989
Jnr. 39 A. 511

JERSAGATEN 3A STAVANGER
UTBE. PNL

DATO	15.12.87
SIGN.	KES
MÅL	1 : 100
NR.	1134

ÅRREBERG A/S ARKITEKTER MNAL - INTERIØRARKITEKT NIL
KLINKENBERGGT. 25 - 4000 STAVANGER - TELEFON (04) 52 12 07 - 52 19 25

TEGN. NR. 2

DAGBOKFØRT
89 2756
10.02.89 02756
BYFOGDEN I
STAVANGER

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
6 JAN. 1989
39 A. 51

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Turid Upstad, Bergen Bank	P.B. 790 4001 Stavanger	638424

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
55	355	Jelsagt. 3A	Stavanger

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
SVERRE MOLTU	100462 [redacted]
CARL FREDRIK GYLLENHAMMAR	040456 [redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☐ bruksenhetenes areal
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

for Jelsagata 3A snr. 1. mai 89.
Oppmålingssjefen i Stavanger 10/2.89
Harald Johnsen
e. f.

Flgd. seksjonsnr. kan tildeles:

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	390/720	3A	21				41			
2	B	330/720	3A	22				42			
3				23				43			
4				24				44			
5				25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		720/720		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: JELSAGT.

7. Supplerende tekst

Seksjon nr. 1 har esklusiv bruksrett til kjelleren.

Seksjon nr. 2 har esklusiv bruksrett til loftet.

Seksjon nr. 1 eies av Carl Fredrik Gyllenhammar

Seksjon nr. 2 eies av Sverre Moltu

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
3 januar 1989	Carl F. Gyll(...)
Sted	Sverre Moltu
Stavanger	

Tinglysingsstempel

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:
Jelsagata 3 A, 4012 Stavanger
Gnr. 55, Bnr. 355, Snr. 2, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260124

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Stine Haferkamp

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 936 09 729

E-post: haferkamp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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