PRIVATMEGLEREN

LAURITZ BERGENDAHLS GATE 30

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Bygningstegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunal opplysninger

Utskrift fra matrikkelen

Servitutt

Grunnkart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Lauritz Bergendahls gate 30 , 4021
STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 26, bnr. 341

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 12.07.2026 **Rapportdato:** 12.07.2026 **Oppdragsnr.:** 20178-2453 **Eiendomsverdi ref nr:** AR8259

Autorisert foretak: Sæve Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ingve Sæve **Vår ref:** Ingve

SÆVE TAKST AS

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.

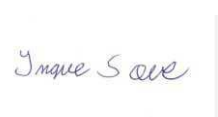
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

Sæve Takst AS

Takst

Rapportansvarlig



Ingve Sæve

Uavhengig Takstingeniør

ingve.saeve@gmail.com

926 44 244

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Taktekking på hovedboligen består av stålplater fra 1984.
Nytt tak fra 2001 er Decra takpanner i stål, samt ny pipehatt på den gamle, lave delen av huset.
Renner og nedløp er utført i plast. Luftehatter og beslag er i sink.
Fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen, og det ble ikke observert tegn til lekkasje.
Det meste av takkonstruksjonen er innekledd med luftespalter opp under utvendige kasser. Takkonstruksjoner fra 1979 til 1986 ble det lagt isolasjon med papp opp til sutaksplatene uten lufting mellom. Dette kan være en risiko da det kan oppstå kondens mellom kaldt ute og varmt inne.
Bindingsverk i tre med plater, plast, isolasjon, asfaltplater, lekter og stående kledning.
Vinduer i fra byggeåret, 1984, 2007, 2011, 2025. Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.
Hoveddør og terrassedør er i malt utførelse fra 2016. Skyvedør er fra 2007. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.
Balkong på ca 26 m2 med membran, royal imp bord og rekkverk. Ca 13 m2 med takoverbygg i glass fra 2009.
Terrassebord er fra 2017.

Takoverbygg i glass på altan + nytt terrasserekkverk + innglassing balkong (skyvedører i glass på deler av altanen).
Godkjent 28.08.2009 av byggesaksavdelingen Stavanger kommune)
Utvendig trapp i imp tre.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har parkett, laminat, betong, fliser på gulv. Parkett på gulv i stue, kjøkken og gang er fra 2012.
Boligen har malte, tapetserte, panelte veggflater og malte, hvite takplater og panel i innvendige tak.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.
Radongodkjent av Norsk Radonrådgivning i 2015. Resultat Bq/m: Soveværelse 1 (1. etg.): 11Soveværelse 2 (1.etg.): 34 Stue (2.etg.): 103 Grensesverdiene er 200 bq.
Pipe med brannmur, vedovn og stålplate på gulv.
Stålpipe, hvit peis, ovn innsats med dører og steinplate på gulv.
Utvendig pipe er beslaglagt.
Hulltaking er utført i hjørne verktøybod U et, og helt tørt.
Yttervegger i U et, er oppsatt med sort papp mot mur, stendere og furpanel.
Denne konstruksjonen er objektiv sett å betrakte som en risiko for skjulte skader.
Malt trapp med rekkverk uten håndrekke på vegg.
Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.
Allrom med eldre kjøkken 1. etasje:

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje 1 › Bad:
Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak med spotter. Hvit seksjon med vask/benk og speilskap på vegg. Dusjhjørne i klart glass. El-vifte ut i vegg. Membran ned i sluk med klemring og for lite fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel for lav høyde. Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri vask og helt tørt.

Kvitteringer for utført arbeid : Rør Comfort A/S v/rørlegger Eric Bjelland, Elektro Comfort v/Tommy Pedersen, Murmester Waldemar. Fakturaer og e-poster om detaljer i bestillingene foreligger. Fakturaer med beskrivelser av alt som er gjort

Våtrom › Kjeller › Vaskerom:
Vaskerom uten fuktsikre løsninger mot tilstøtende rom. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk som bør byttes til el-vifte. Eldre stålsluk støpt ned i gulv. Vaskerommet må renoveres.
Hulltaking er ikke utført da der var hull i vegg fra bod under trapp og helt tørt ved fuktmålingen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i hvit/eik utførelse med sort granitt benkeplate og nedsenket stålvask. Det er integrert induksjon topp, stekeovn, kjøleskap med plass til oppvaskmaskin. Fliser på vegg over benk.
Kjøkkenvifte med rør ut i vegg.

SPESIALROM Gå til side

WC 1 et:
Det er varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvite takplater.
Hvit vask med speil på vegg og vegghengt wc. El-vifte ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber fra byggeåret med noe oppgraderinger i forbindelse med bad og wc.
Avløpsrør i PVC fra byggeåret med noe oppgraderinger i forbindelse med bad og wc.
Kjøkkenvifte med rør ut i vegg, el-vifte på bad og ventiler i diverse vegger og vinduer.
Varmepumpe fra 2023. Det er utført service 2 ganger etter 2023.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2022 med stoppekrane.
Automatsikringer i el skap fra 2021.
I tilknytning til påbygg i 1984 ble det lagt nye kurser (før vi kjøpte huset).
Etter at eier kjøpte huset, er sikringsskapet byttet nov. 2021.
El-tilsyns kontroll av el-anlegg i 2022.
Det er brannvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen oppført på ukjent byggegrunn med noe tegn til setninger og skjevheter
Drenering er ikke synlig for kontroll. Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.
Grunnmur i betong, Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.
Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med stedvis noe fall mot mur. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

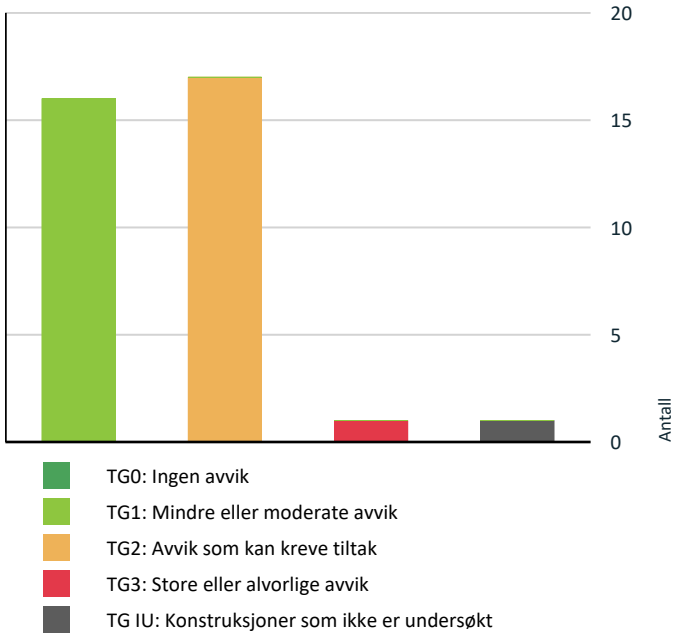
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Verktøy bod i kjeller er ikke på tegningen.

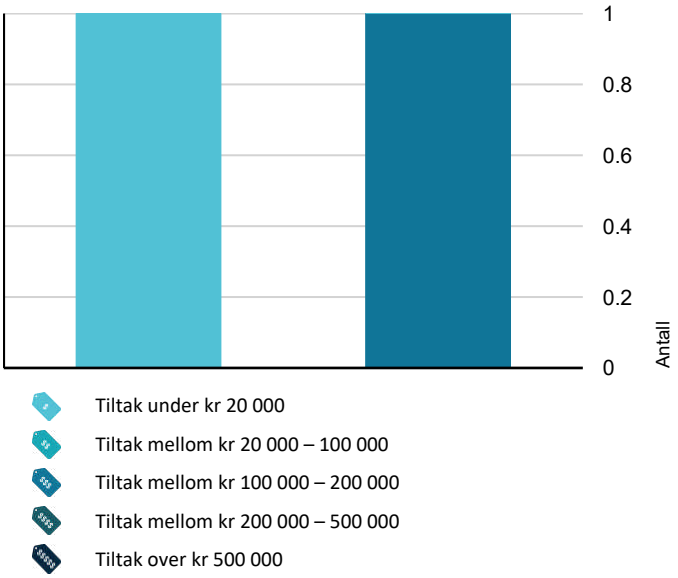
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via megler. Egenerklæring datert den 10.06.2026 er lest og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Avvik:

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1974

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking på hovedboligen består av stålplater fra 1984.
Nytt tak fra 2001 er Decra takpanner i stål, samt ny pipehatt på den gamle, lave delen av huset.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er rustdannelse i ndre del av stålplater fra 1984.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det anbefales å følge med på tilstanden til taktekkingen og vurdere utskifting når tegn til slitasje eller lekkasjer oppstår, da vanntett sjikt på taket er eldre enn 18 år.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.
• Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Grunnet alder og rustdannelser i nedre del stålplater 42 år og 25 år på Decra stålplater som har oversteget sin garanti tid må man vurdere å skifte taktekking i nær fremtid.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i plast. Luftehatter og beslag er i sink. Fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen, og det ble ikke observert tegn til lekkasje.

Årstall: 1984 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Renner og nedløp er utført i plast. Luftehatter og beslag er i sink, og er henholdsvis 26 og 42 år gamle.

Konsekvens/tiltak
• Renner og nedløp bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting ved tegn til lekkasje eller slitasje, da plastmaterialet og eldre beslag har økt risiko for lekkasjer i skjøter over tid.
Manglende tiltak kan føre til vanninntrenging og fuktskader på bygningen.

Grunnet alder må man vurdere å skifte renner og nedløp da man har oversteget sin garanti tid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det meste av takkonstruksjonen er innekledd med luftespalter opp under utvendige kasser. Takkonstruksjoner fra 1979 til 1986 ble det lagt isolasjon med papp opp til sutaksplatene uten lufting mellom. Dette kan være en risiko da det kan oppstå kondens mellom kaldt ute og varmt inne.

Årstall: 1984 **Kilde:** Egenerklæring

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

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

Omfanget er vanskelig å vurdere å det anbefales en ytterliggere kontroll/undersøkelse.

Dette kan potensielt føre til fuktproblemer, da mangel på lufting mellom isolasjonen og sutaksplatene kan skape kondens. Når varm, fuktig luft fra innsiden møter en kald overflate, kan det dannes kondens, noe som over tid kan føre til råte og mugg.



Bilde tatt av kaldt loft.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk i tre med plater, plast, isolasjon, asfaltplater, lekter og stående kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

Manglende lufting kan føre til kondens og råte bak kledningen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i fra byggeåret, 1984, 2007, 2011, 2025. Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Vinduer med to lags glass ifra byggeåret med noe utskiftninger. Det ble oppdaget punkterte vindu trapp på befaringsdagen og man må påregnes og skifte vinduene etter hvert da det er fare for at flere punkteringer kan forekomme. Punkterte vinduer er vanskelig og oppdage da det ofte kreves spesielle lysforhold for og oppdage dette. Ente vindue må justeres da de ikke laseg åpne.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hoveddør og terrassedør er i malt utførelse fra 2016. Skyvedør er fra 2007. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong på ca 26 m2 med membran, royal imp bord og rekkverk. Ca 13 m2 med takoverbygg i glass fra 2009.
Terrassebord er fra 2017.

Takoverbygg i glass på altan + nytt terrasserekkverk + innglassing balkong (skyvedører i glass på deler av altanen).
Godkjent 28.08.2009 av byggesaksavdelingen Stavanger kommune)

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i imp tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har parkett, laminat, betong, fliser på gulv. Parkett på gulv i stue, kjøkken og gang er fra 2012.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har malte, tapetserte, panelte veggflater og malte, hvite takplater og panel i innvendige tak.

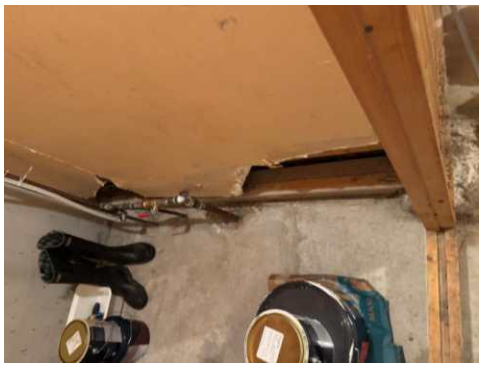
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Veggen i bod under trapp U et, ble "ramponert" av elektriker og rørlegger da varmtvannsberederen ble flyttet fra bod under trapp og ut i vaskerommet i 2022. Veggen må ordnes.



Veggplater må ordnes.

TG IU Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

Radon

Beskrivelse

Radongodkjent av Norsk Radonrådgivning i 2015. Resultat Bq/m:
Soveværelse 1 (1. etg.): 11Soveværelse 2 (1.etg.): 34 Stue (2.etg.): 103
Grensesverdiene er 200 bq.



Dokumentasjon på radonmåling av boligen.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Pipe med brannmur, vedovn og stålplate på gulv.
Stålpipe, hvit peis, ovn innsats med dører og steinplate på gulv.
Utvendig pipe er beslaglagt.



Stålpipe, hvit peis, ovn innsats med dører og steinplate på gulv.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er utført i hjørne verktøybod U et, og helt tørt.
Yttervegger i U et, er oppsatt med sort papp mot mur, stendere og furpanel.
Denne konstruksjonen er objektiv sett å betrakte som en risiko for skjulte skader.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Salt/fuktsutslag er trolig mangel på utvendig fuktsikring av grunnmur, feil helling av terreng eller alder på drenering.



Det er salt/fuktutslag på yttervegg i betong i bod kjeller.





Hulltaking er utført i hjørne stue U et, og helt tørt.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapp med rekkverk uten håndrekke på vegg.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å ettermontere barnesikringslister eller på annen måte redusere åpningene mellom trinnene, slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom, noe som kan medføre personskade.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Håndløper bør monteres på vegg i hele trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risikoen for fallskader. Manglende håndløper kan føre til økt fare for fall, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.
• Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risikoen for fall og personskader.

Trapp med for store åpninger mellom trinn og rekkverk samt mangel av hndrekke på vegg.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Allrom med eldre kjøkken 1. etasje:

Vurdering av avvik:

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Rommet er slitt og det er skader i kjøkkenseksjonen. Det bør vurderes utbedring eller utskifting for å sikre funksjonalitet og hindre ytterligere forringelse, da slitasje og skader kan føre til redusert brukskvalitet og økt risiko for følgeskader.

Det anbefales å renovere grovkjøkkenet da det er en del slitasje og fuktskader i seksjonene.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak med spotter. Hvit seksjon med vask/benk og speilskap på vegg. Dusjhjørne i klart glass. El-vifte ut i vegg. Membran ned i sluk med klemring og for lite fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel for lav høyde.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Kvitteringer for utført arbeid : Rør Comfort A/S v/rørlegger Eric Bjelland, Elektro Comfort v/Tommy Pedersen, Murmester Waldemar. Fakturaer og e-poster om detaljer i bestillingene foreligger. Fakturaer med beskrivelser av alt som er gjort

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og hvitmalt tak med spotter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Membran ned i sluk med klemring og for lite fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel for liten høyde.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

• 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.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det er for lite fall på gulv til sluk i dusj og dusjkabinett er høyere er terskel. Ved en eventuell lekkasje fra vask vil vannet renne ut i gang. Det må lages slik at vannet renner til sluk for hele rommet.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran ned i sluk med klemring er 15 år gammelt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
• Dusjkant er høyere enn dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Ved en eventuell lekkasje fra vask vil det få konsekvenser.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Hvit seksjon med vask/benk og speilskap på vegg. Dusjhjørne i klart glass. El-vifte ut i vegg.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El-vifte ut i vegg/tak.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri vask og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri vask og helt tørt.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom uten fuktsikre løsninger mot tilstøtende rom. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk som bør byttes til el-vifte. Eldre stålsluk støpt ned i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Vaskerom uten fuktsikre løsninger mot tilstøtende rom og er 52 år gammelt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eldre stålsluk støpt ned i gulv.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da der var hull i vegg fra bod under trapp og helt tørt ved fuktmålingen.

Veggen i bod under trapp U et, ble "ramponert" av elektriker og rørlegger da varmtvannsbereder ble flyttet fra bod under trapp og ut i vaskerommet i 2022.

Vurdering av avvik:

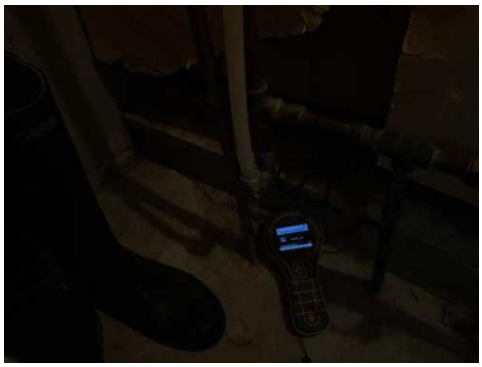
• Det har tidligere vært problemer med fukt her da gipsvegg bak blandebatteri er revet bort.

Konsekvens/tiltak

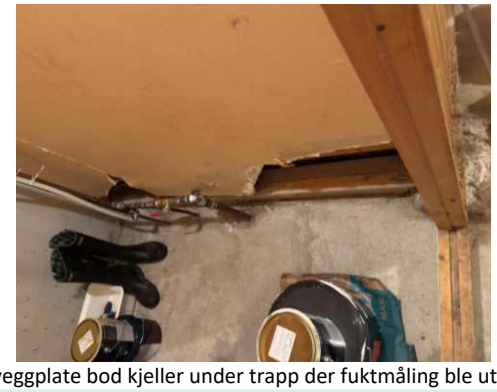
• Veggplater i bod må ordnes.

Veggen må ordnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Hulltaking er ikke utført da der var hull fra bod og helt tørt.



Skader i veggplate bod kjeller under trapp der fuktmåling ble utført.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i hvit/eik utførelse med sort granitt benkeplate og nedsenket stålvask. Det er integrert induksjon topp, stekeovn, kjøleskap med plass til oppvaskmaskin. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenvifte med rør ut i vegg/tak.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

TOALETTROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvite takplater. Hvit vask med speil på vegg og vegghengt wc. El-vifte ut over tak.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Hvit vask med speil på vegg og vegghengt wc. El-vifte ut i vegg.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

El-vifte ut i vegg/tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber fra byggeåret med noe oppgraderinger i forbindelse med bad og wc.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Vannrørene er 52 år gamle og har oversteget forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting kan oppstå på kort varsel.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i PVC fra byggeåret med noe oppgraderinger i forbindelse med bad og wc.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Avløpsrørene er 52 år gamle, noe som medfører usikkerhet rundt videre funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Eldre avløpsrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt med fare for vannskader.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med rør ut i vegg, el-vifte på bad og ventiler i diverse vegger og vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

El-vifte på vaskerom må monteres.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2023. Det er utført service 2 ganger etter 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2022 med stoppekrane.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2022 med stoppekrane.

Tilstandsrapport



Stoppekrane i kjellerbod under trapp.

Elektrisk anlegg

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

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

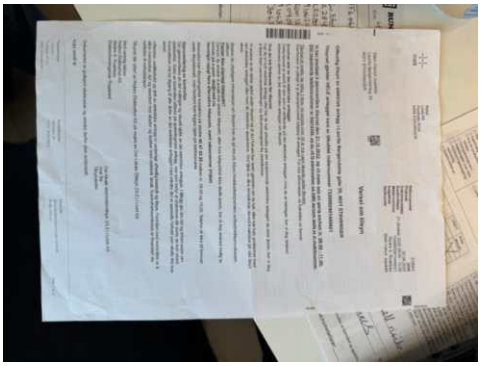
Beskrivelse

Automatsikringer i el skap fra 2021.
I tilknytning til påbygg i 1984 ble det lagt nye kurser (før vi kjøpte huset).
Etter at eier kjøpte huset, er sikringsskapet byttet nov. 2021.
El-tilsyns kontroll av el-anlegg i 2022.



Automatsikringer i el skap.
I tilknytning til påbygg i 1984 ble det lagt nye kurser (før vi kjøpte huset).
Etter at vi kjøpte huset, er sikringsskapet byttet nov. 2021.
El-tilsyns kontroll av el-anlegg i 2022.





Tilsynsrapport el-anlegg utført i 2022

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannvarslere og brannslukkingsapparat i bolien.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen oppført på ukjent byggegrunn med noe tegn til setninger og skjevheter

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er ikke synlig for kontroll. Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Dreneringen er 52 år og har oversteget sin garanti tid og fuktsikring er ikke synlig utsiden.
Grunnet alder, salt/fukttslag på innvendig grunnmur må man vurdere å skifte drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong, Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med stedvis noe fall mot mur. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Boligen ligger i ett skråt terreng ed fuktbelasting fra oppsiden og langsiden ved inngang.

Terrenget rundt bygget må planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefaler vi minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).18. sep. 2019

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

Vann og avløps rør er 52 år gamle og har oversteget sin garanti tid. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å ettermontere barnesikringslister eller på annen måte redusere åpningene mellom trinnene, slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom, noe som kan medføre personskade.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Håndløper bør monteres på vegg i hele trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risikoen for fallskader. Manglende håndløper kan føre til økt fare for fall, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.
• Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risikoen for fall og personskader.
• Rommet er slitt og det er skader i kjøkkenseksjonen. Det bør vurderes utbedring eller utskifting for å sikre funksjonalitet og hindre ytterligere forringelse, da slitasje og skader kan føre til redusert brukskvalitet og økt risiko for følgeskader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

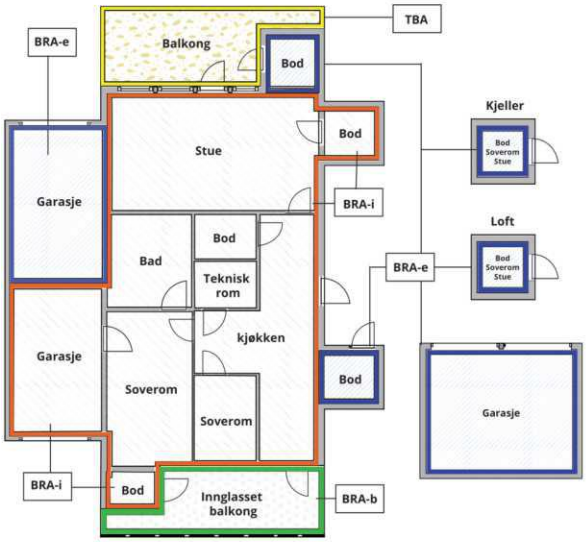
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	92	16		108	
Etasje 2	65			65	26
Kjeller	27			27	
SUM	**184**	**16**			**26**
SUM BRA	**200**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang, toalettrom, bad, soverom, soverom, soverom, allrom med eldre kjøkken, stue m/trapp	Garasje	
Etasje 2	Stue m/trapp, kjøkken		
Kjeller	Trapperom, kjellerrom, bod, bod, vaskerom, bod, bod		

Kommentar

Arealmålinger er utført etter ny standard NS 3600:2025.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Verktøy bod i kjeller er ikke på tegningen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Vindu i gammel stue fra 2025, varmepumpe fra 2023, el-tilsyns kontroll fra 2022.

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.7.2026	Ingve Sæve	Takstingeniør
	Ellinor Klokk	Kunde
	Erlend Haglund	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	26	341		0	218.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lauritz Bergendahls gate 30

Hjemmelshaver

Klokk Ellinor, Jupskås Stein Halvor

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med to etasjer, kjeller fra 1974, plassert i Lauritz Bergendahls gate 30, i Stavanger kommune. Det er felles garasje fra 2002. Boligen ble på bygget i 1984 med 2 et, og 2009 med utvidelse av balkong. Eiendommen er situert i et boligområde som er sentralt plassert, med nærhet til skole, barnehage, butikker og kort avstand til Stavanger sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen og med hekk i nabo grense.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.06.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	29.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.07.2026	
2	03.08.2026	
3	03.08.2026	
4	04.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Galleri	Oppdragsnr.	317260105
Addresse	Lauritz Bergendahls gate 30		
Postnr.	4021	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Ellinor Klokk		
Selgers navn	Stein Halvor Jupskås		

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?

2000

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

26 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Jernbanens Forsikring

Polise/avtalenr.:

1831814

Våtrom

Initialer selger:
E K
S H

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:

Nye varmekabler, fliser på gulv og vegg på bad og toalettrom, spotter i tak på bad, ny baderomsinnredning, nytt vegghengt toalett..

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:

Kvitteringer for utført arbeid : Rør Comfort A/S v/rørlegger Eric Bjelland, Elektro Comfort v/Tommy Pedersen, Murmester Waldemar. Fakturaer og e-poster om detaljer i bestillingene foreligger

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Flislegging av bad inkl. membran, montering av marmorplate på hylle vegghengt toalett ble gjort a Murmester Waldemar

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

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

Bad: Varmekabler inkl. termostat m/gulvføler, downlights i tak, strømframlegg til baderomsmøbel, avtrekksvifte med hygrostat mm. WC: Varmekabel, thermonett, avtrekksvifte med hygrostat.

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:

Fakturaer med beskrivelser av alt som er gjort

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skifte av asbesttak i den gamle, lave delen av huset da vi flyttet inn i 2000/2001. Det var ikke lekkasjer, men vi ønsket å bli kvitt asbesten. Nytt tak erDecratakpanner. Ny pipehatt

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vi mangler dokumentasjon, men vi er ganske sikre på at det var Byggmester Bob som utførte arbeidet.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

2008: Legging av Protan Extreme folie med filt, mekanisk festet og varmluft-sveiste skjøter. (Tetting/sveising av terassegulv)

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:

Gulv og Tak AS v/SteinarByggmester Hagen

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
E K
S H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

I tilknytning til påbygg i 1984 ble det lagt nye kurser (før vi kjøpte huset). Etter at vi kjøpte huset, er sikringsskapet byttet nov. 2021.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det står i sikringsskapet. Kvassheim Elektriske 22.09.2021

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?:

Rejlers Elsikkerhet a/s v/Sindre S. Roaldsøy.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Avvik: Varmtvannsbereder måtte flyttes fra bod til vaskerom med sluk. Dette ble utført av Rørlegger Hodnefjell.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Takoverbygg i glass på altan + nytt terrasserekkverk + innglassing balkong (skyvedører i glass på deler av altanen). Godkjent 28.08.2009 av byggesaksavdelingen Stavanger kommune)

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Radongodkjent av Norsk Radonrådgivning i 2015. Resultat Bq/m: Soveværelse 1 (1. etg.): 11Soveværelse 2 (1.etg.): 34Stue (2.etg.): 103Grensesverdiene er 200

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ved kraftig regn er det en viss vanngjennomtrenging i garasjetaket. Dette gjelder svært mange garasjer i anlegget. Vannet danner fuktflekker i sutaket. Disse tørker raskt opp igjen ved finvær.

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

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

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

Garasje ble oppført i 2002 som et felles garasjeanlegg

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:

Velforeningen har dette

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

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har ikke ferdigattest for hånden, men boligen ble oppført som selvbyggerbolig i regi av Stavanger kommune

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
E K
S H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 10.06.2026

Signert av *Ellinor Klokk*

Signert av *Stein Halvor Jupskås*

Initialer selger:
E K
S H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Lauritz Bergendahls gate 30, 4021 STAVANGER**	
Dato for energimerking **05.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307778**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4328787**
Gårdsnummer **26**	Bruksnummer **341**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **185,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **154,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

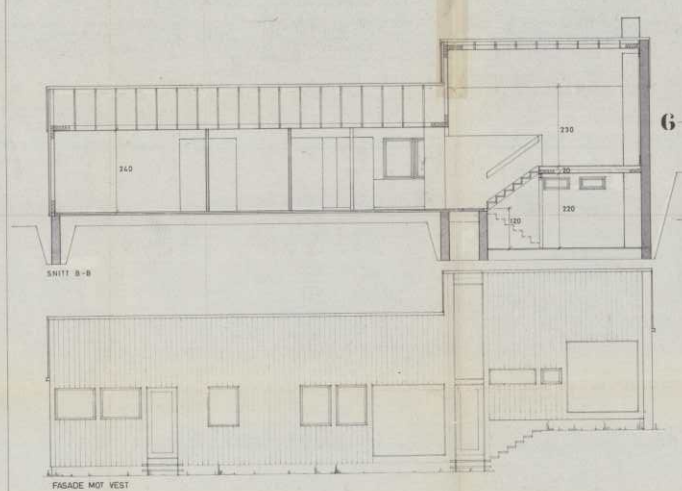
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

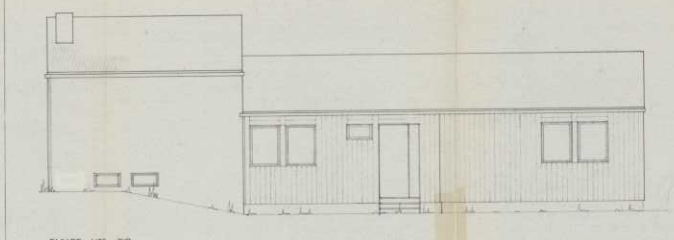
Beregnet vektet levert energi i normert klima

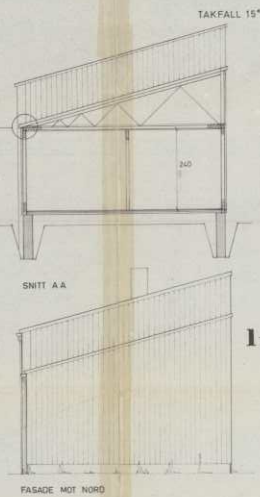
Pr. KVM pr. år **216,69 kWh/m²**

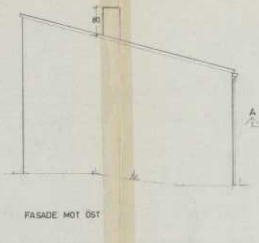
Beregnet levert energi i lokalt klima

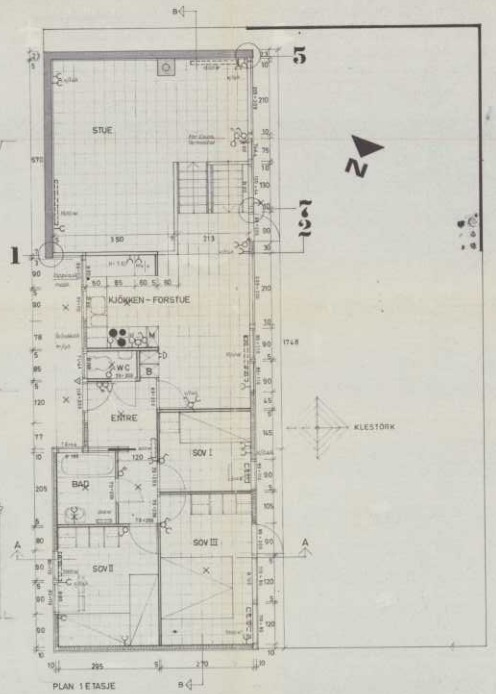
Pr. KVM pr. år **187,61 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 892 kWh**

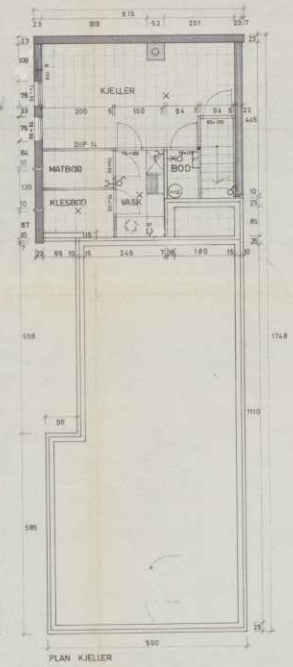


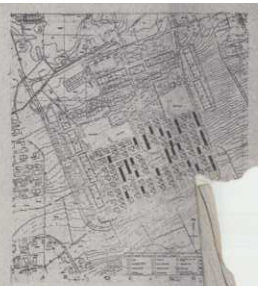












DETALJER SNITT SE TEGN. AS 204
SKJEMA TRAPP
REKKVERK AS 207

HUSTYPE
ANTALL 32

A

STAVANGER KOMMUNALE
SELVBYGGERUTVALG

REV. SNITT 15-11-72 SOV. REV. N.373
flyttet kjellervindu 26.3.73

rev. rev.dato sign. TT

TJENSVOLL FELT A

PLAN, SNITT, FASADER.

TJENSVOLLTEAMET AS TLF. 31288
JENS ZETLITZGT. 10, STAVANGER

tegnelse nr. 10

dato 30.9.72

målestokk 1:50

tegn. nr. AS 201

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr 26 Bnr 341

gnr. 26, bnr. 1 Lauritz Bergendals gt. 30
hus 65

Stvgr. kooem. selvbyggerlag
7. des. 1972

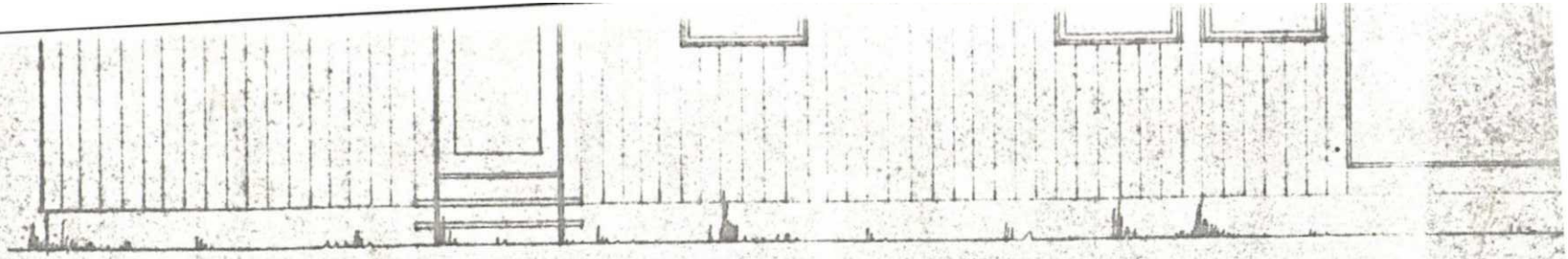
1. Attest fra byingeniøren
2. Oppfyllings- og planeringsarbeider.
3. Div. utv. og innv. arbeider.
4. Attest fra feiervesenet.

23. aug. 1974

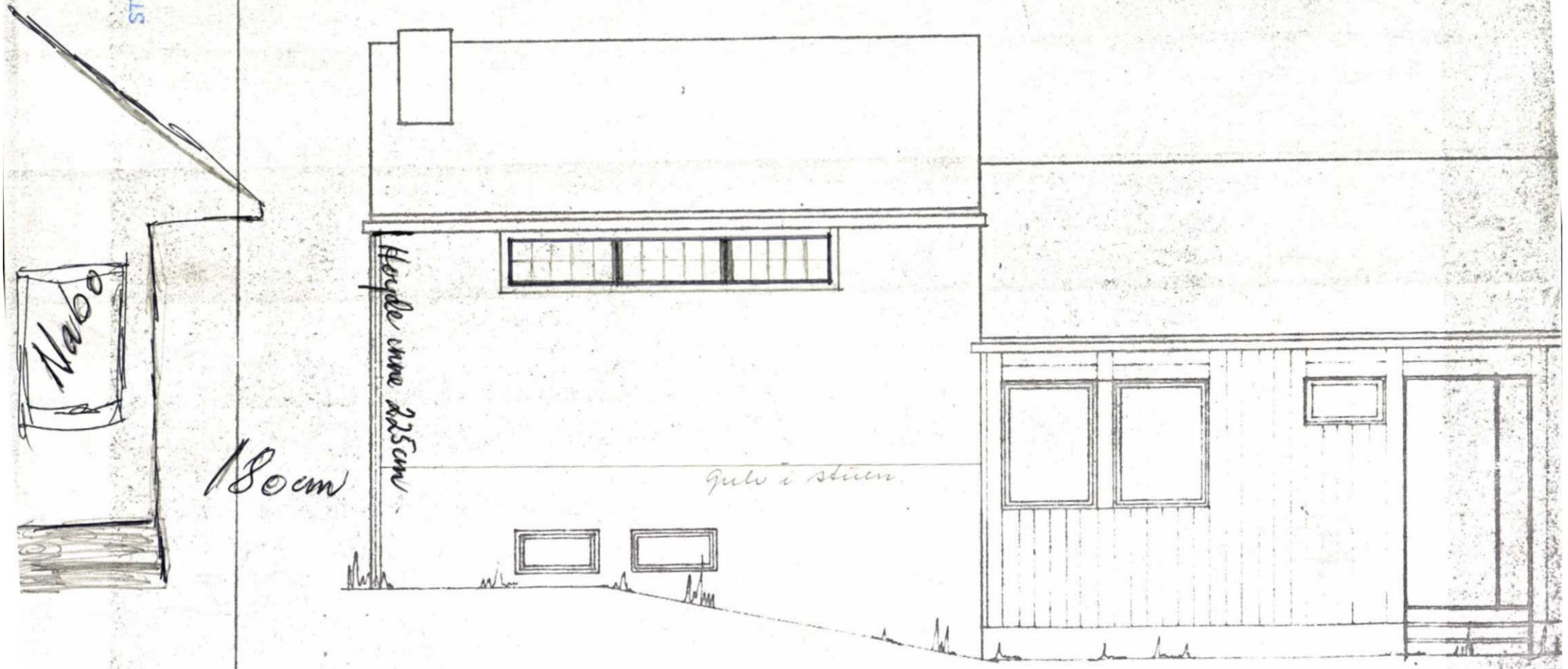
Reidar Haukali

Fr. Valdeland

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
31 MAI 1978



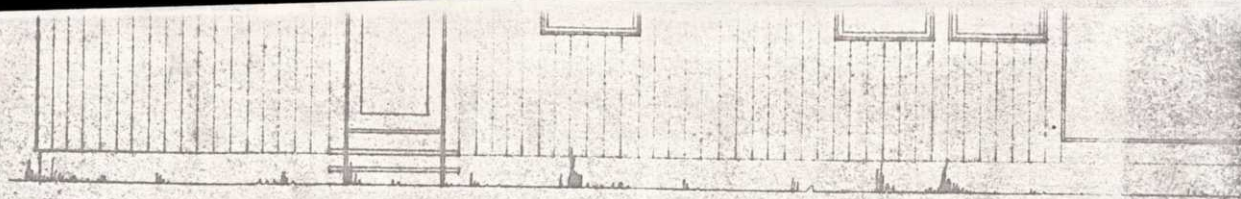
FASADE MOT VEST



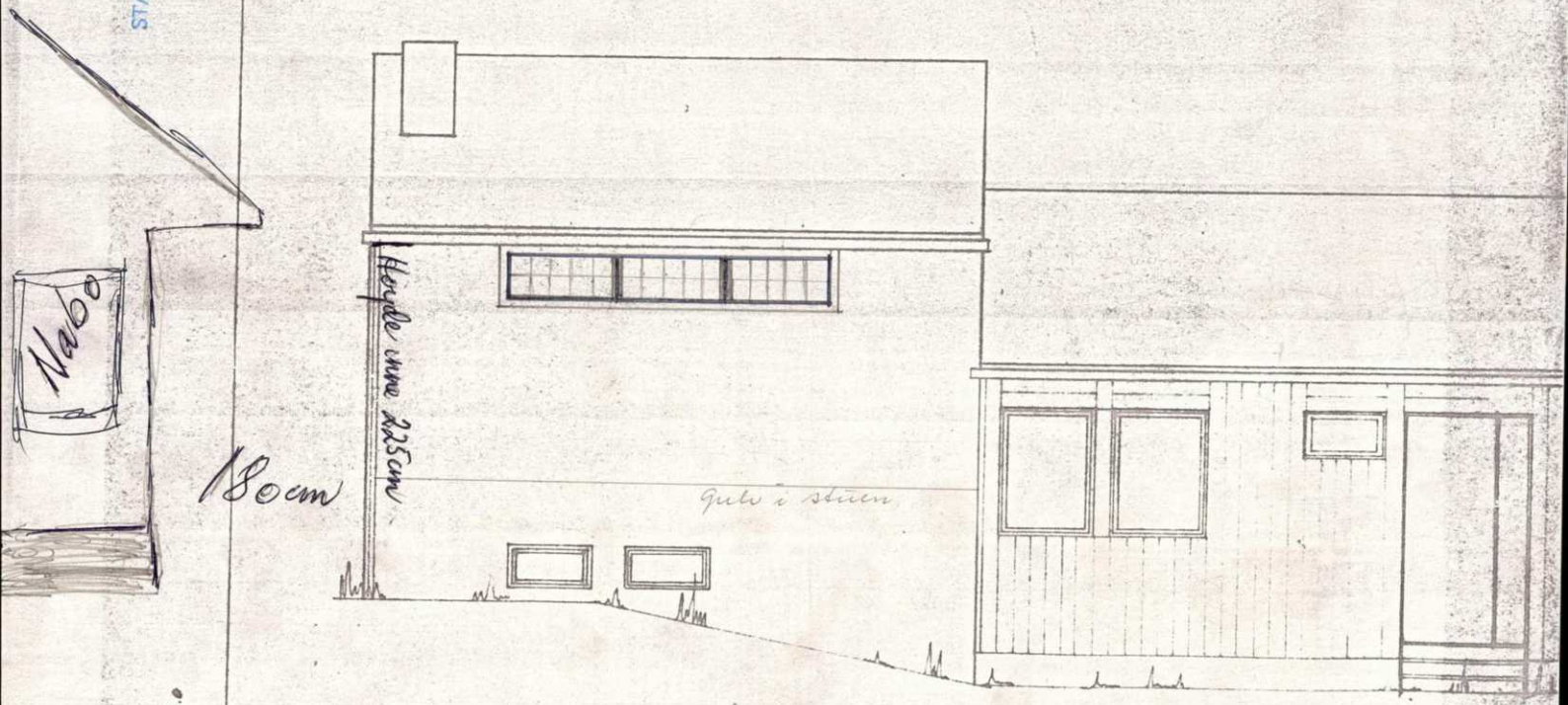
FASADE MOT ~~VEST~~ ØST

Nærmeste nabo mot øst
850 cm.

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
31 MAI 1978

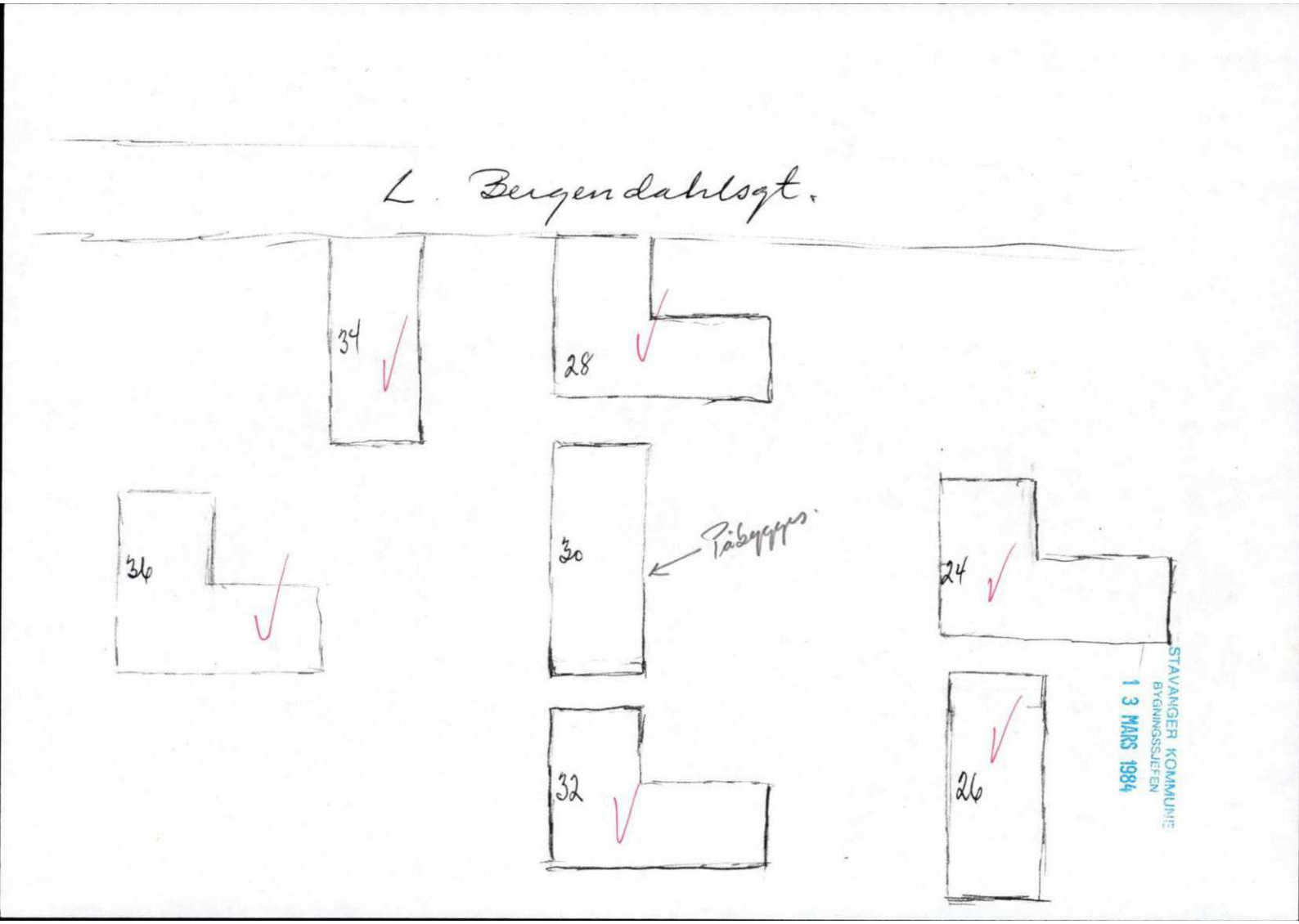


FASADE MOT VEST

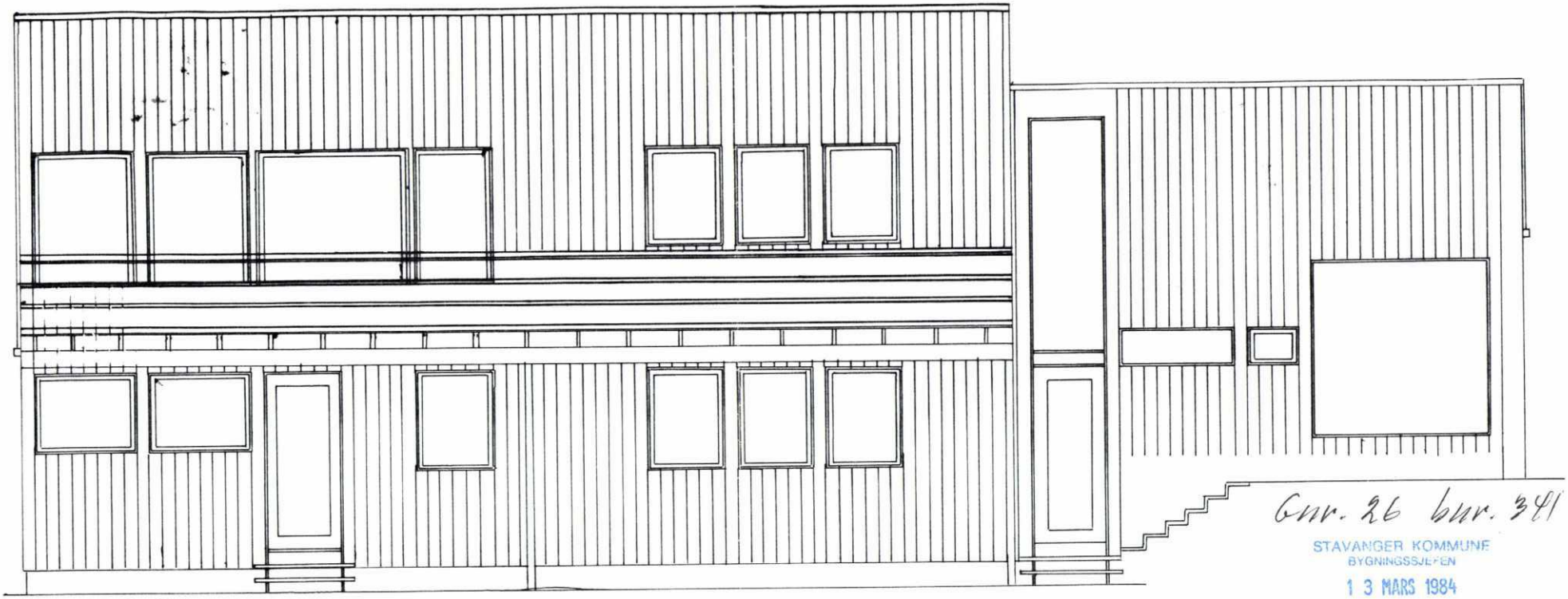


FASADE MOT ~~SYD~~ ØST

Nærmeste nabo mot øst
850 cm.



STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
13 MARS 1984



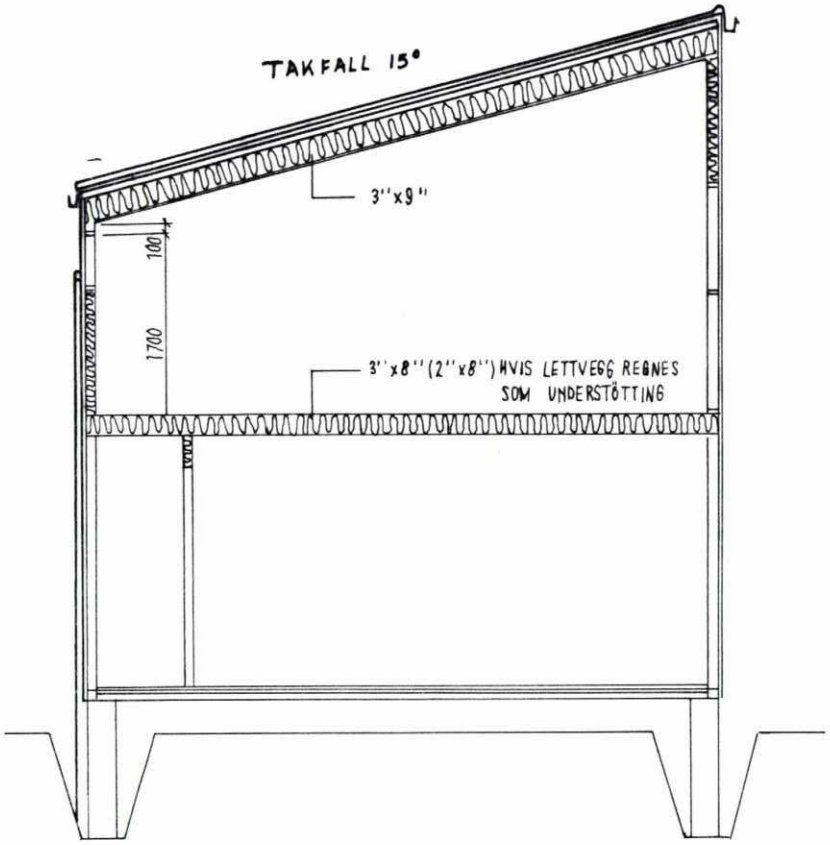
FASADE MOT VEST

Gnr. 26 bnr. 341

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
1 3 MARS 1984



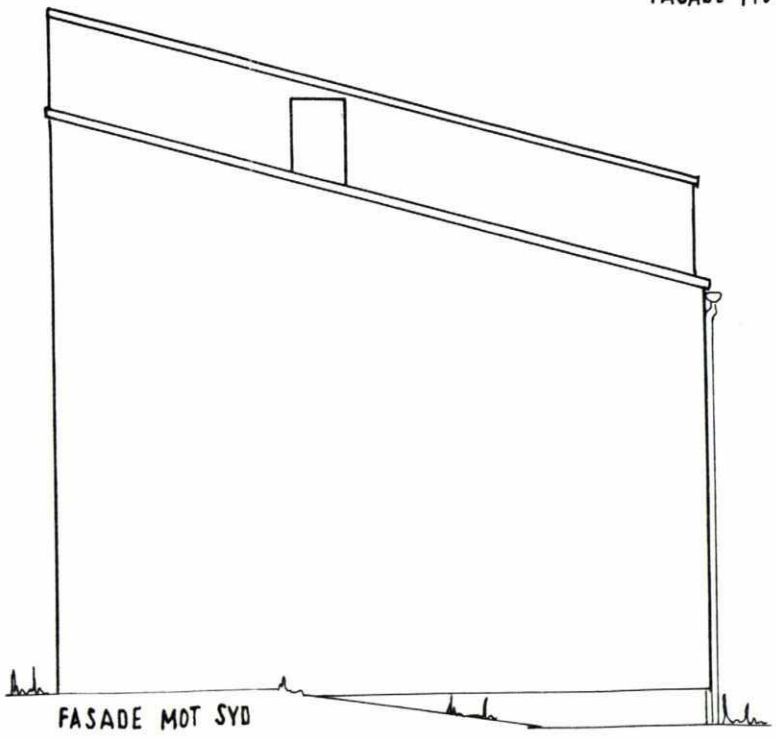
FASADE MOT ØST



SNITT A-A



FASADE MOT NORD

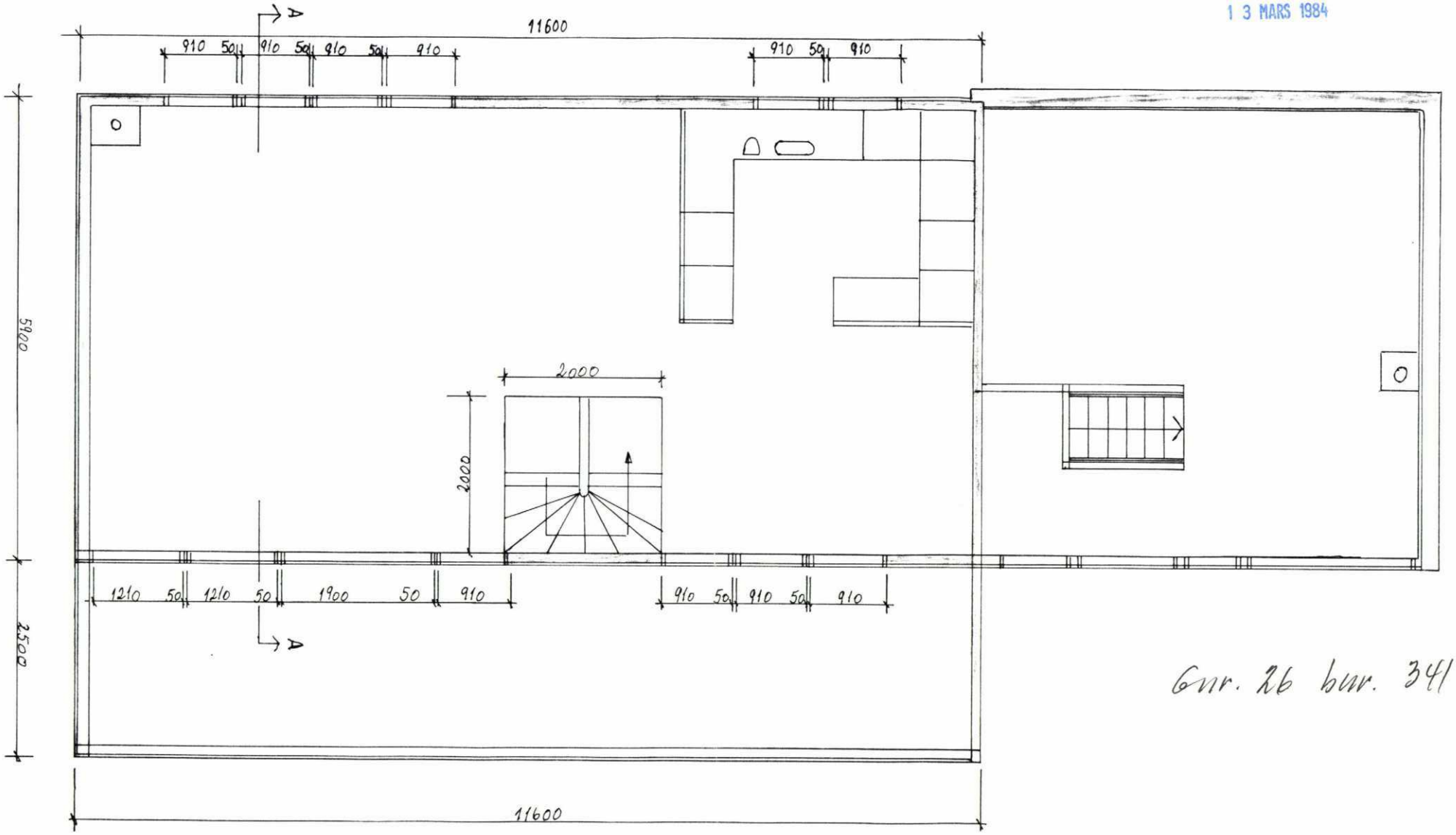


FASADE MOT SYD

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
1 3 MARS 1984

Gnr. 26 bnr. 341

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
1 3 MARS 1984



PLAN 1. ETG.

Gnr. 26 bnr. 341

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Olav Kyrres gate 23
4000 STAVANGER

Telefon: (04) 52 80 20
Telex: 40723 stvgr n

Ref: TK/ako B 466 Ref

Dato: 27.03.84

Arvid Løvik
Lauritz Bergendahlsgt. 30

4000 STAVANGER

GNR. 26, BNR. 341, LAURITZ BERGENDAHLSGT. 30 PÅBYGG

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

Pipen på hus i Lauritz Bergendahlsgt. 32 må forlenges. Feierdør må settes inn i pipen over tak. Feierdøren må max plasseres 1.20 m over takflaten i overkant av pipen. Alle innvendige vegger og himlinger må kles med tennvernende kledning minst A-10.

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for grunnarbeidet og byggearbeidet forøvrig. Ansvarshavende skal underskrive byggemeldingen før arbeidet tar til.

Byggherren er selv ansvarlig for at bygget får lovbestemt avstand til E-verkets og Televerkets linjer og kabler.

Ved eventuelt tilbygg og/eller fasadeendring som berører husets inntaksledninger må elverket kontaktes av autorisert installatør.

Røkpipe skal ha minst 23 cm tykke vanger over tak, og gjennom kaldt loft. Pipe skal dessuten ha feiedører og eventuelt stigetrinn i nødvendig utstrekning for effektiv feiing.

Nødvendige statiske beregninger med tegninger av bærende konstruksjoner samt detaljtegning av peis m/fundament må innsendes til godkjenning.

Denne byggetillatelse er gitt av bygningssjefen i henhold til vedtekt til § 14.2 i bygningsloven.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

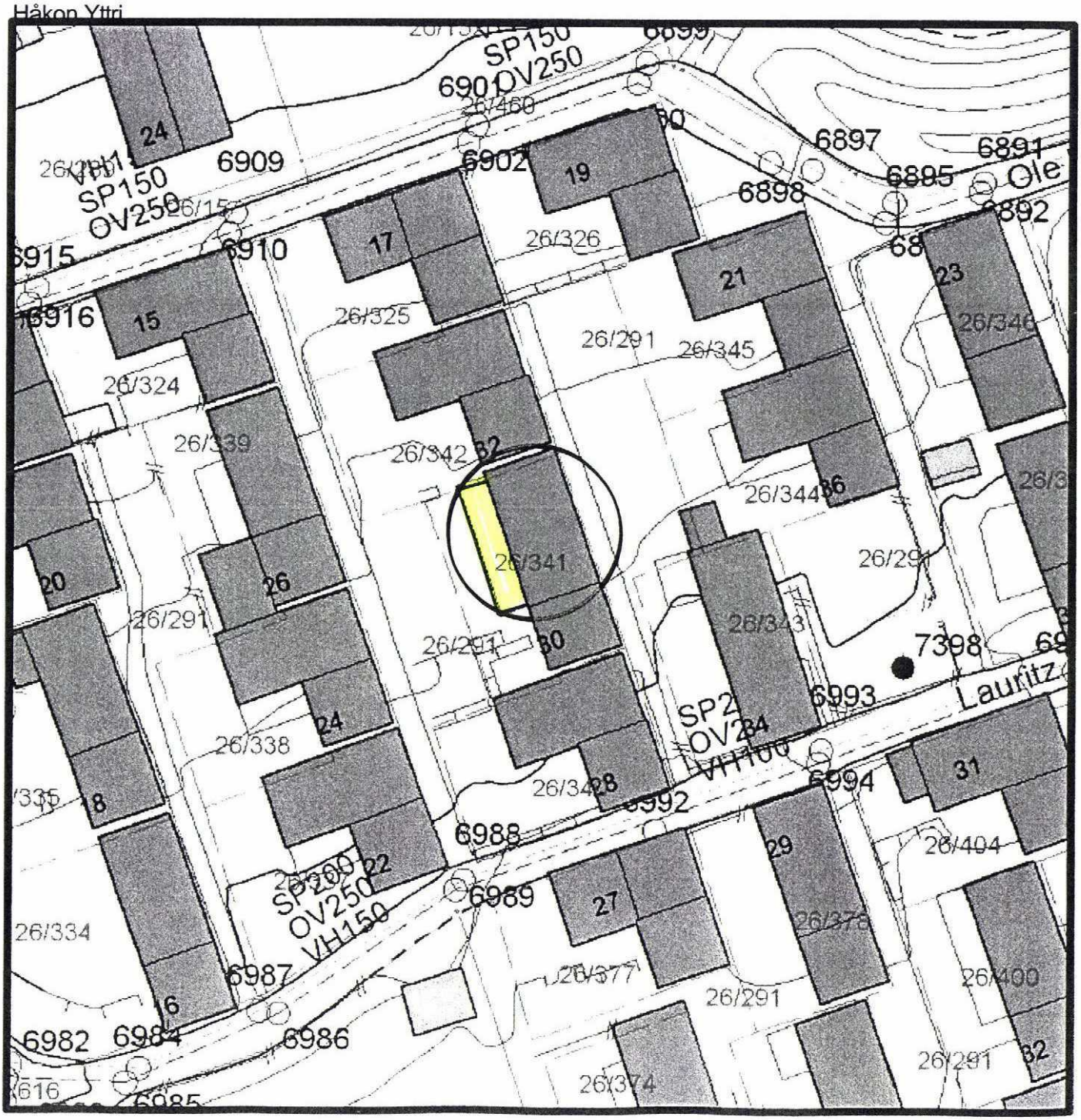
Reidar Haukali

Byggekart over:

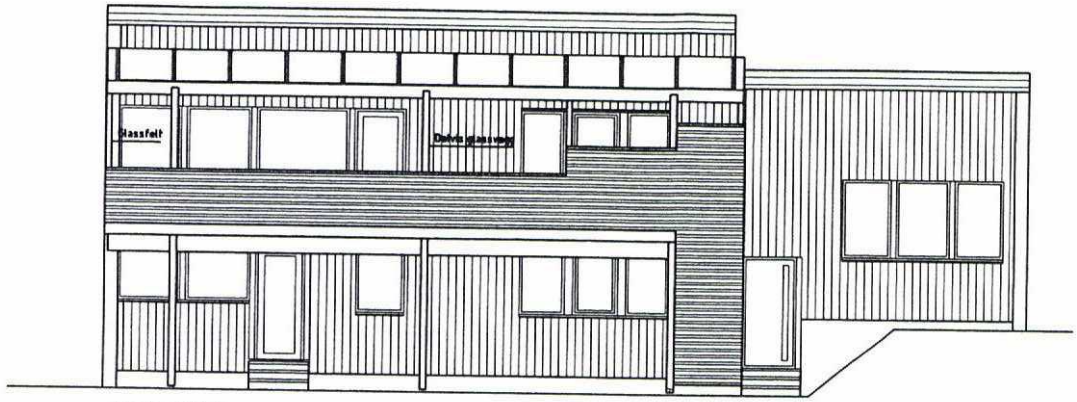
Gnr.:	26	Målebrev koordinatbestemt:	Nei
Bnr.:	341		
Adresse:	Lauritz Bergendahls gt. 30	Naboliste vedlegges.	Disse skal følge
Areal:	221m2	byggesøknaden.	
Hjemmelshaver:	Ellinor Klokk		
	Stein Halvor Jupsås	Symbolforklaring vedlegges.	
Målestokk:	1:500	Koordinatsystemet ref. seg til Euref 89.	
Kultur og byutvikling		Høydegrunnlag: NN 1954.	
Oppmålingsavdelingen,	20.08.2008		

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 06 AUG. 2009
Saksnr. ..... Journ.nr. .....

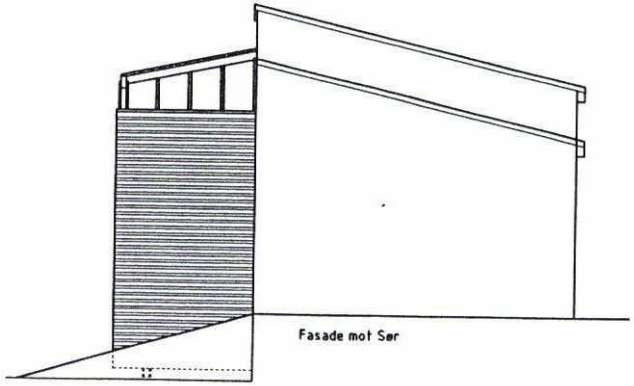
Håkon Yttri



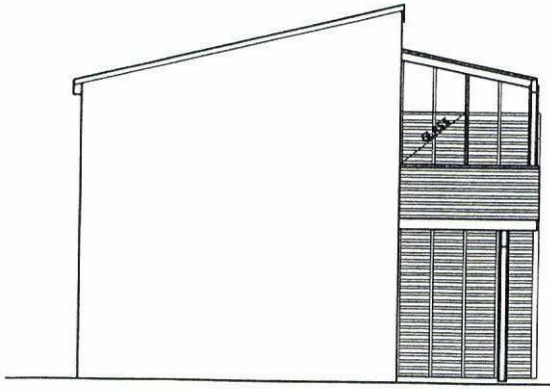
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 06 AUG. 2009
S.nr. 09/8106 J.nr. 42486/09
KB L42



Fasade mot Vest



Fasade mot Sør



Fasade mot Nord

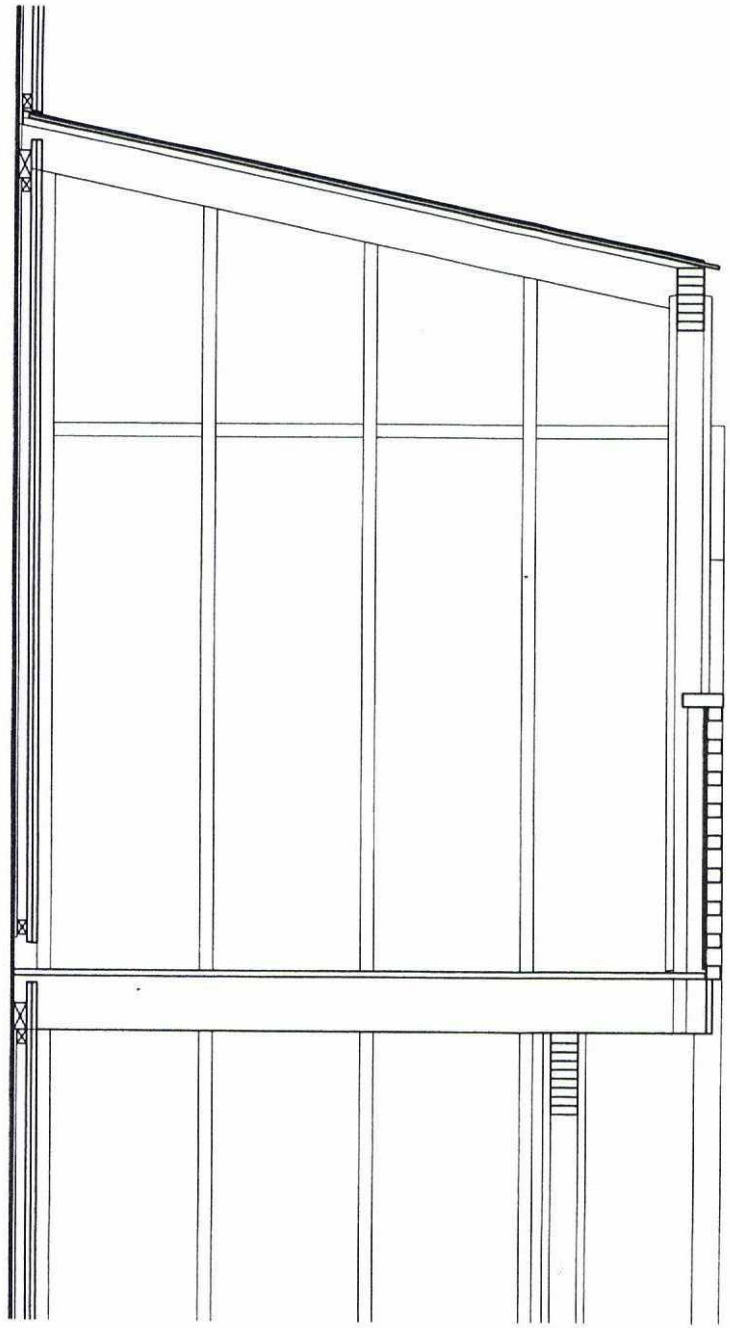
IKKE I MÅLESTOKK

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

ENEBOLIG FAMILIEN KLOKK
TERRASSE

Dato	14.05.2009
Tegnet av	KB
Fil navn	
Godkjent	
Målestokk	1:100
Tegn. nr.	2800 - 70

JOB
ARKITEKTSKAPET AS



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 06 AUG. 2009
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode ....

IKKE I MÅLESTOKK

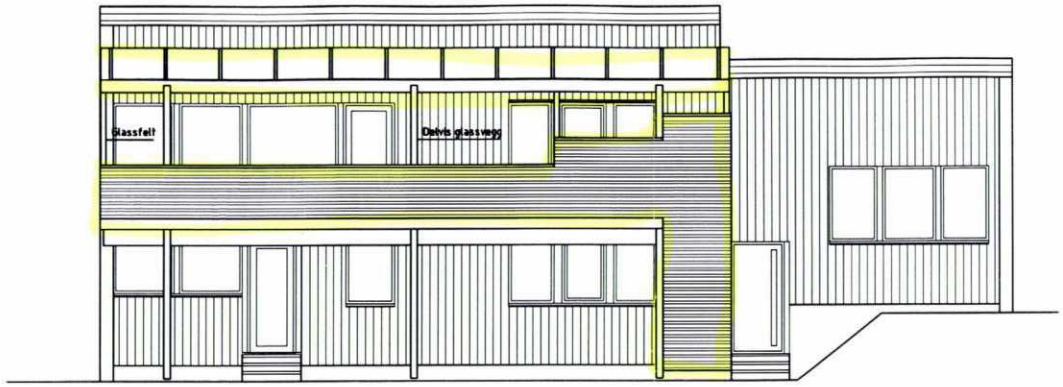
REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

ENEBOLIG FAMILIEN KLOKK
DETALJ AV GLASSTAK OG REKKVERK

Dato	14.05.2009
Tegnet av	KB
Kontr.	
Godkjent	
Målestokk	1:20
Tegn. nr.	2800 - 200

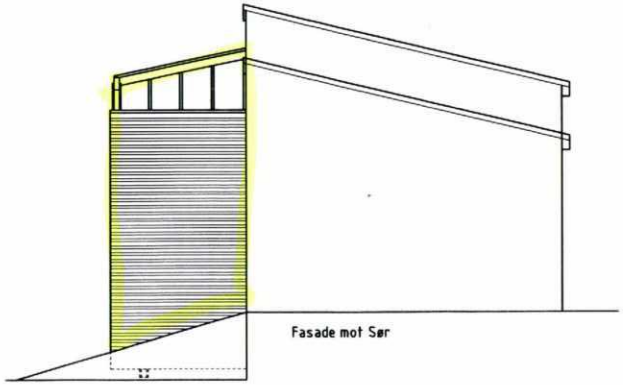
JOB

STA...
Dato 06 AUG. 2009
S.nr. .....
Ark. .....



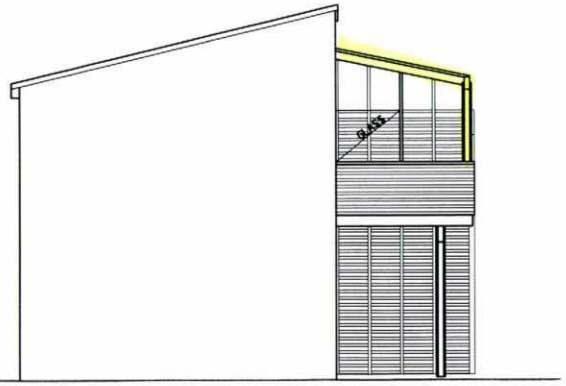
Fasade mot Vest

7,8



Fasade mot Sør

1,7



Fasade mot Nord

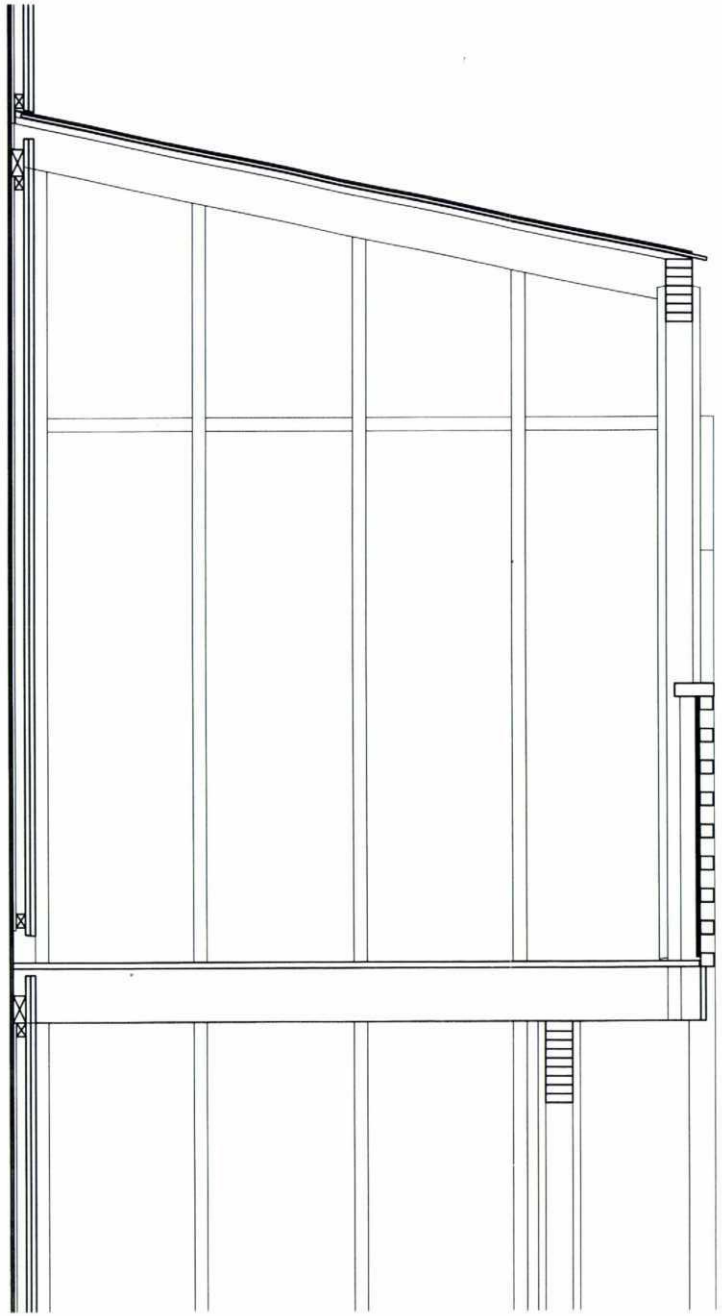
BYGGEMELDINGSTEGNING

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

ENEBOLIG FAMILIEN KLOKK
TERRASSE

Dato: 14.05.2009
Tegnet av: KB
Filnavn:
Godkjent:
Målestokk: 1:100
Tegn. nr: 2800 - 70

JOB ARKITEKTKONTORET AS



STAVANGER Kommune
Servicetorget
Dato 06 AUG. 2009
Sak.nr. .....

BYGGEMELDINGSTEGNING

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

ENEBOLIG FAMILIEN KLOKK
DETALJ AV GLASSTAK OG REKKVERK

Dato: 14.05.2009
Tegnet av: KB
Fikset:
Godkjent:
Målestokk: 1:20
Tegn. nr: 2800 - 200

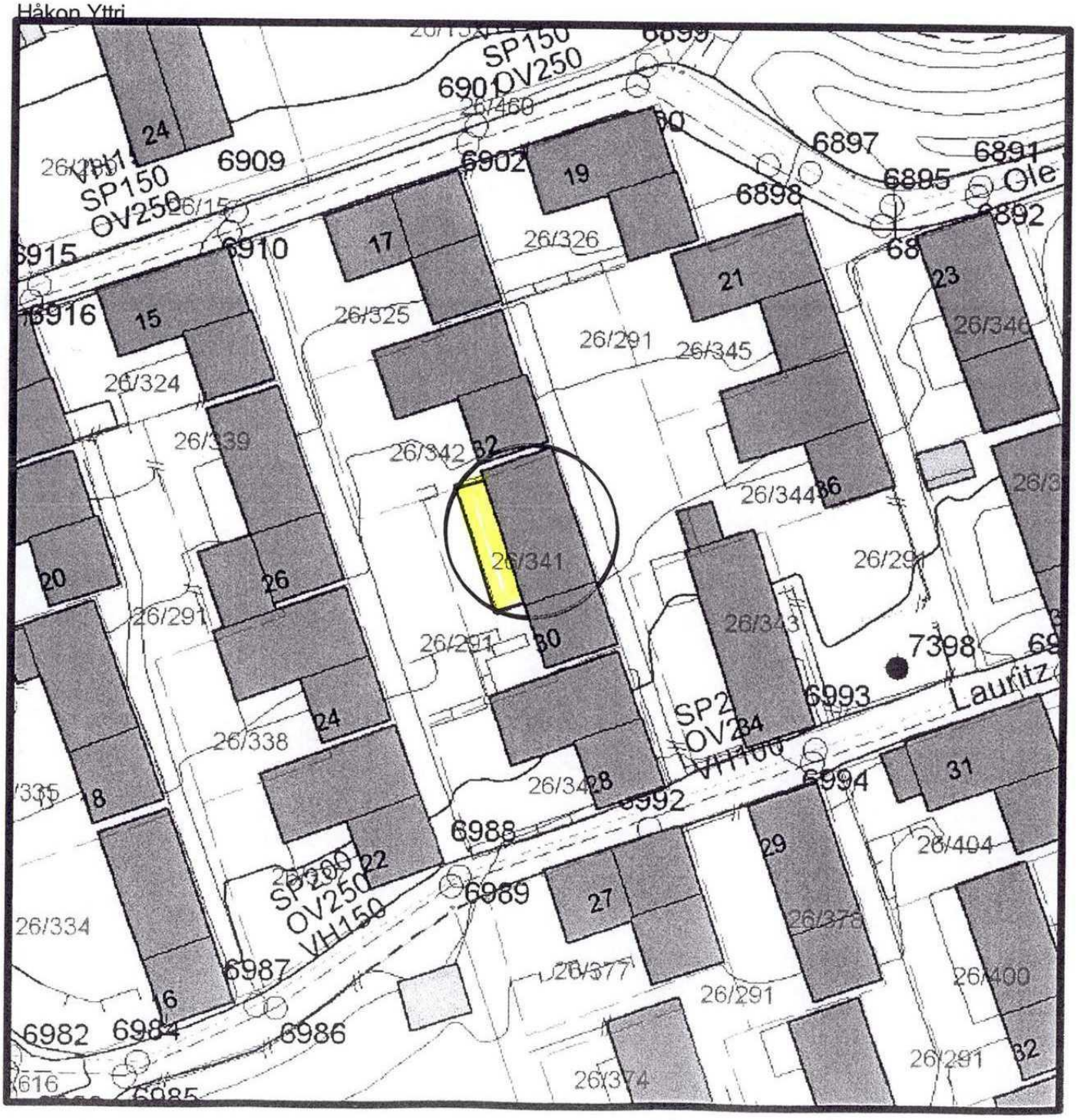
JOB
ARKITEKTKONTORET AS

Byggekart over:

Gnr.:	26	Målebrev koordinatbestemt: Nei
Bnr.:	341	
Adresse:	Lauritz Bergendahls gt. 30	Naboliste vedlegges. Disse skal følge
Areal:	221m2	byggesøknaden.
Hjemmelshaver:	Ellinor Klokk	
	Stein Halvor Jupsås	Symbolforklaring vedlegges.
Målestokk:	1:500	Koordinatsystemet ref. seg til Euref 89.
Kultur og byutvikling		Høydegrunnlag: NN 1954.
Oppmålingsavdelingen,	20.08.2008	

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 06 AUG. 2009
S.nr. ..... J.nr. .....
Ark. ..... Anl. ....

Håkon Yttri



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Ellinor Klokk
Lauritz Bergendahls gt. 30

4021 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	ABEL-09/8106	BYG 26/341	45808/09	28.08.2009

DELEGERT BEHANDLING SAKSNUMMER: KBU3251/09

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID

Gnr./bnr.26/341. Byggestedsadresse: Lauritz Bergendahls gt. 30
Tiltakshaver: Ellinor Klokk
Tiltakets art: TAKOVERBYGG, NYTT REKKVERK, INNGLASSING BALKONG

Plan- og bygningslovens
§ 86a Mindre byggearbeid på bebygd eiendom
Det gjøres oppmerksom på at ingen del av tiltaket, inkludert takutstikk og takrenner skal gå ut over egen eiendom.

Meldingen tas til etterretning.
Arbeidet må være igangsatt innen tre år.
Tiltakshaveren er ansvarlig for at tiltaket utføres i henhold til innsendt melding og i samsvar med bestemmelser gitt i plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter.

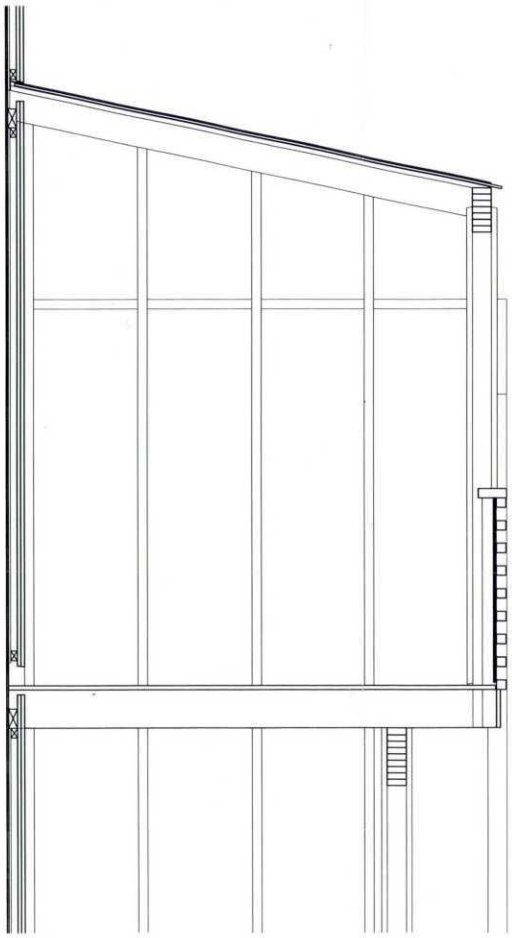
Det er tiltakshavers ansvar å sjekke at tiltaket holder lovlig avstand til eventuelle kabler eller vann- og avløpsledninger i grunnen.

Ferdigmeldingen skal gis til byggesaksavdelingen så snart arbeidet er utført. Ferdigmeldingen skal være skriftlig på vedlagt skjema.

Med hilsen

Paul A. Paulsen
byggesakssjef

Asgeir Bell
saksbehandler



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 06 AUG. 2009
Sak.nr. ...

BYGGEMELDINGSTEGNING

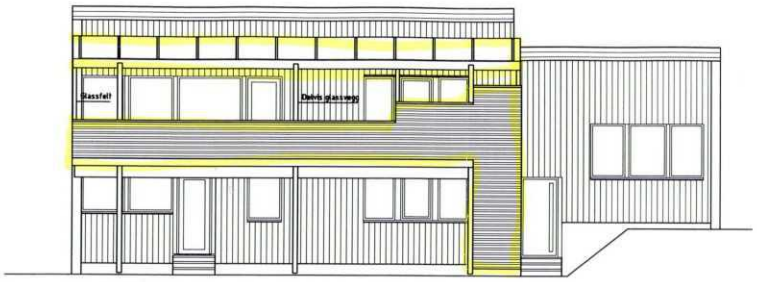
REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

ENEBOLIG FAMILIEN KLOKK
DETALJ AV GLASSTAK OG REKKVERK

Dato: 14.05.2009
Tegnet av: KB
Fiber:
Godkjent:
Målestokk: 1:20
Tegn. nr: 2800 - 200

JOB ARKITEKTSENTER AS

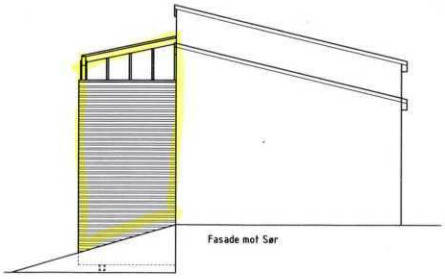
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 06 AUG. 2009
Saksnr. ..... dok. .....
Arkivkode .....



Fasade mot Vest

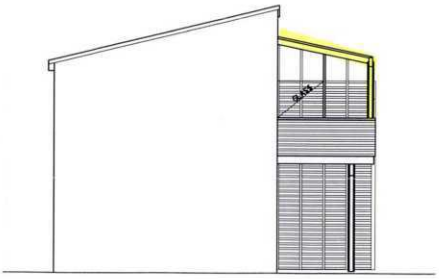
7,8

14/352



Fasade mot Sør

1,7



Fasade mot Nord

BYGGEMELDINGSTEGNING

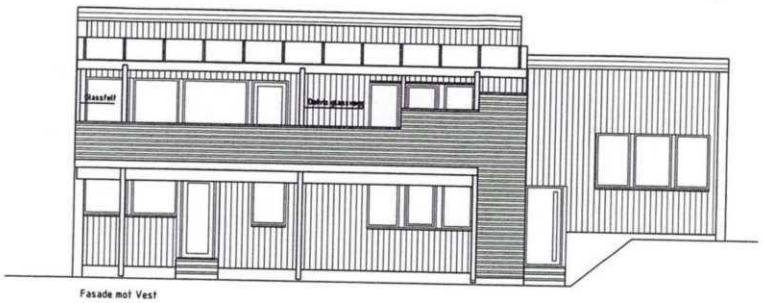
REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

ENEBOLIG FAMILIEN KLOKK
TERRASSE

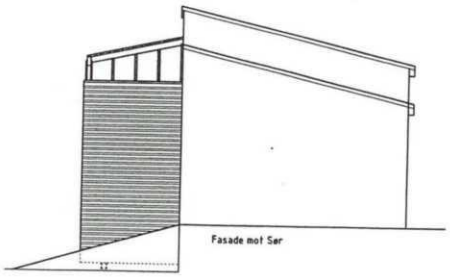
Dato: 14.05.2009
Tegnet av: KB
Fliens:
Godkjent:
Målestokk: 1:100
Tegn. nr.: 2800 - 70

JoB ARKITEKTKONTORET AS

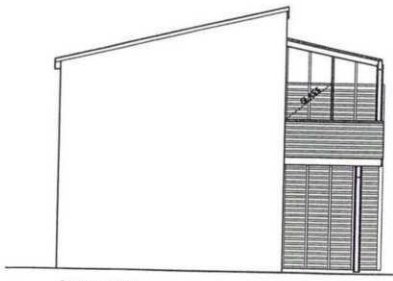
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 06 AUG. 2009
S.nr. 09/8106 Jnr. 42486/09
Avd. KB L42



Fasade mot Vest



Fasade mot Sør



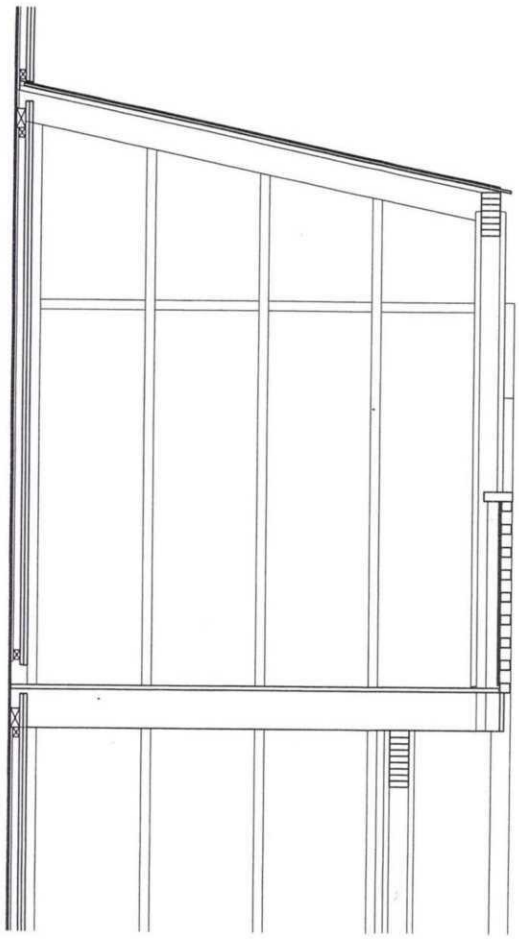
Fasade mot Nord

IKKE I MÅLESTOKK

ENEBOLIG FAMILIEN KLOKK
TERRASSE

14.05.2009
KB

1:100



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 06 AUG. 2009
S.nr. ..... Jnr. .....
Avd. ..... Arkivkode ....

IKKE I MÅLESTOKK

REV. NMEI	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

ENEBOLIG FAMILIEN KLOKK
DETALJ AV GLASSTAK OG REKKVERK

Dato: 16.05.2009	
Tegnet av: KB	
Fasen:	
Godkjent:	
Målestokk: 1:20	Tegn. nr: 2800 - 200

JOB

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	29.06.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	26	Bnr:	341	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Lauritz Bergendahls gate 30						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☐	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☒	26/291
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.

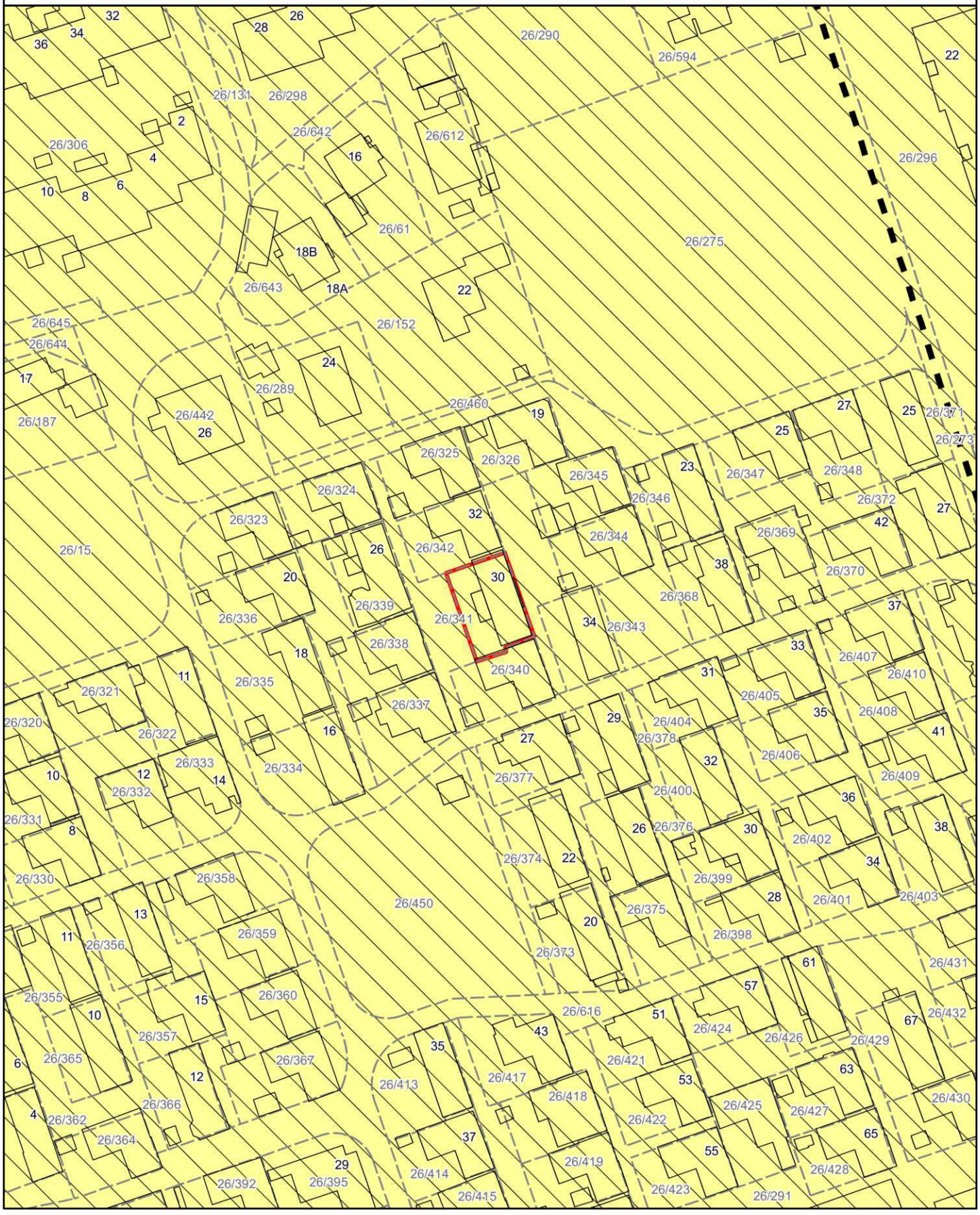
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 26/341/0/0
Dato: 2026-06-26
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

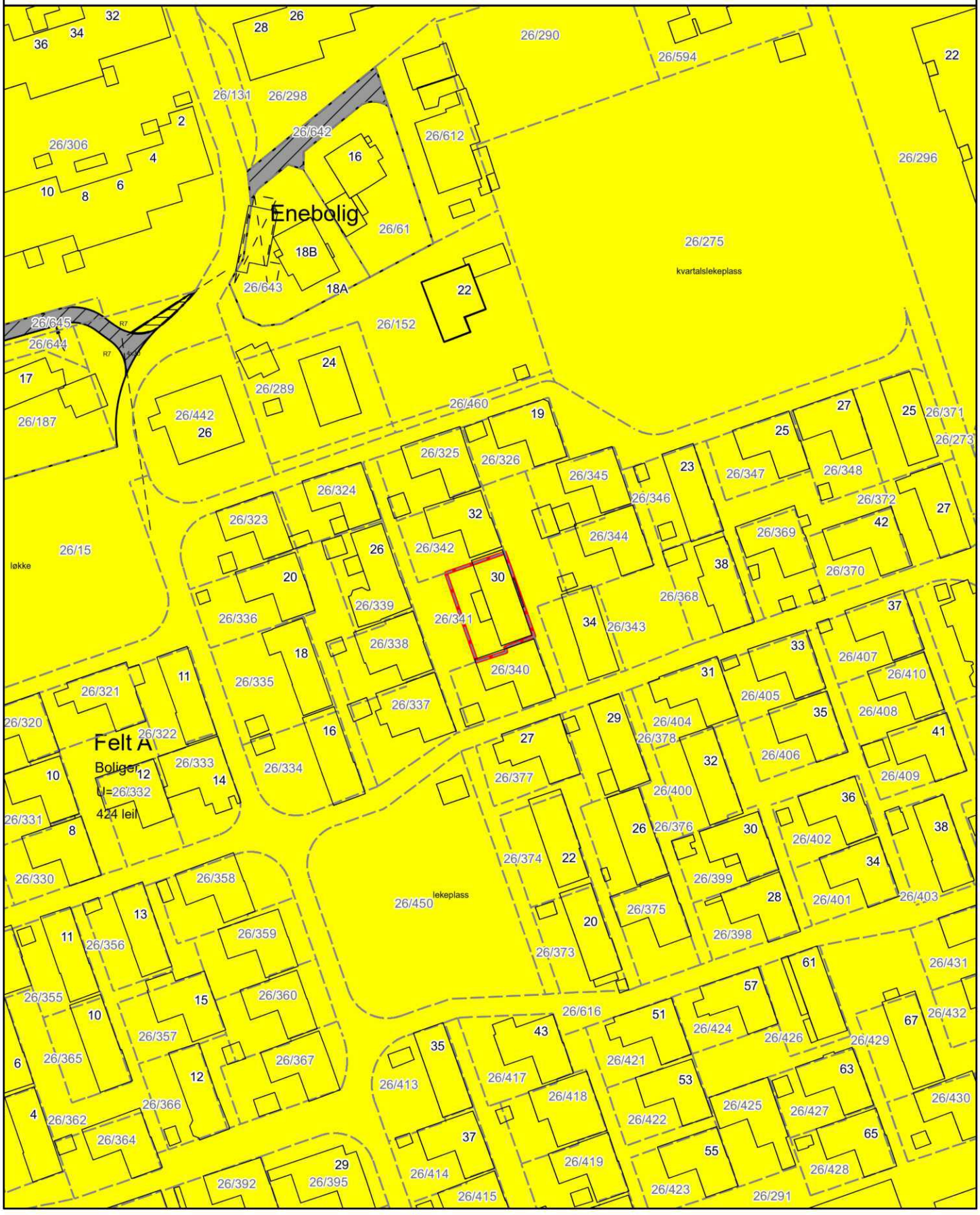


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 26/341/0/0
Dato: 2026-06-26
Målestokk: 1:1,000

Planident: 600
Ikrafttredelsesdato: 27.7.1971

Stavanger kommune



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 600 FOR TJENSVOLLOMRÅDET

Stadfestet 27.07.1971 av departementet i medhold av §27 i bygningloven av 18. juni 1965
Føyd til tillegg i § 4a iht. byplansjefens vedtak av 11.06.2014 i medhold av pbl. § 12-14.

*****

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Områdene innenfor denne begrensningslinje er regulert til:

I Byggeområder
II Landbruksområder
III Trafikkområder
IV Friområder
V Spesialområder

§ 3

a. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger detaljert bebyggelsesplan for vedkommende område som er godkjent av bygningsrådet. Bygningsrådet fastlegger de nødvendige retningslinjer for utarbeidelse av slike bebyggelsesplaner.

b. Bebyggelsesplanene skal vise bebyggelsens plassering, funksjon, ytre dimensjoner, utbyggingsrekkefølge, adkomstforhold, eksisterende trær, terrengbearbeidelse (høyder, nyplanting m.v.), gangveier, parkering og andre utendørsanlegg knyttet til bygningenes og områdets bruk. Den eksisterende bebyggelse i planområdet, som forutsettes bevart, gis adkomst som vist via eksisterende veier inntil senere bebyggelsesplaner anviser eventuell annen løsning.

c. Det skal på egen grunn være minst 1,5 biloppstillingsplass pr. lelilighet. Frittliggende garasjer tillates ikke. Eventuelle carporter skal bygges sammenhengende for hvert enkelt område.

Fellesarealer må ikke bebygges eller nyttes til lagring av varer, tomemballasje e.l.

Ubebygde deler av byggeområdene skal gis en tiltalende utforming og beplanting. Eksisterende vegetasjon og steingjerder skal søkes mest mulig bevart.

Sammenhengende beplantning skal søkes innpasset i egen plan for leplanting i planområdet.

§ 4

a. Bebyggelsen på feltene A-E kan oppføres i inntil 4 etasjer + kjelleretasje. Gesimshøyden må ikke overstige 11,5 m. Høyden måles fra topp gesims til høyeste skjæringspunkt mellom veg og tilstøtende terreng.

   Bebyggelsen på feltene F og S oppføres i inntil 3 etasjer. Gesimshøyden må ikke overstige 8,5m. Høyden måles som beskrevet ovenfor.

   Småhusbebyggelsen i felt D tillates utvidet med glasstuer og boder/mellombygg i henhold til situasjonsplan datert 10.03.14 og i henhold til utformingsmal for tiltakene A100-A102, A104-A106 datert 08.10.2013 og A103 datert 09.10.2013.

b. Innenfor de områder som på reguleringsplanen er regulert til boligbebyggelse kan bygningsrådet tillate oppført barnehager, daghjem m.v. samt lekeinnretninger og –plasser av ulike slag, samt eventuelle andre typer fellesanlegg.

§ 5

I området for sentrumsfunksjoner skal bebyggelsen nyttes til forretningsformål med nødvendig lagerrom, til kontorer m.v. Bygningsrådet kan tillate at leiligheter innredes i etasjene over 1. etasje.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer + kjelleretasje eller med gesimshøyde på inntil 12 m. Gesimshøyden måles som beskrevet i § 4.

Det skal på egen grunn være parkeringsplasser nødvendige for eiendommenes behov etter bygningsrådets skjønn.

§ 6

I området for offentlig bebyggelse skal denne nyttes til ungdomsskole, institusjoner m.v. Bygningsrådet kan tillate at boliger innredes dersom de er nødvendige for anleggets drift.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 7

a. Veiene skal ha bredde, stigningsforhold og kurvatur som vist på planen og tilhørende lengdeprofiler. Mindre vesentlige endringer kan tillates av bygnignsrådet når disse er vist detaljert i senere bebyggelsesplaner.

b. Boligveiene, gangveiens og parkeringsplassenes detaljerte beliggenhet og utforming skal være vist på ovennevnte bebyggelsesplaner.

§ 8

Friområde skal inngå i det offentlige turveisystemet for denne del av byen og skal opparbeides og behandles etter en særskilt plan godkjent av bygningsrådet.

§ 9

Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Stavanger kommune.

§ 10

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

Se eget vedtak i planregister for prinsippskisser for påbygg felt A Tjensvoll.

Oversiktskart

Adresse: **Lauritz Bergendahls gate 30, 4021 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/26/341/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 219 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.06.2026



Matrikkelkart

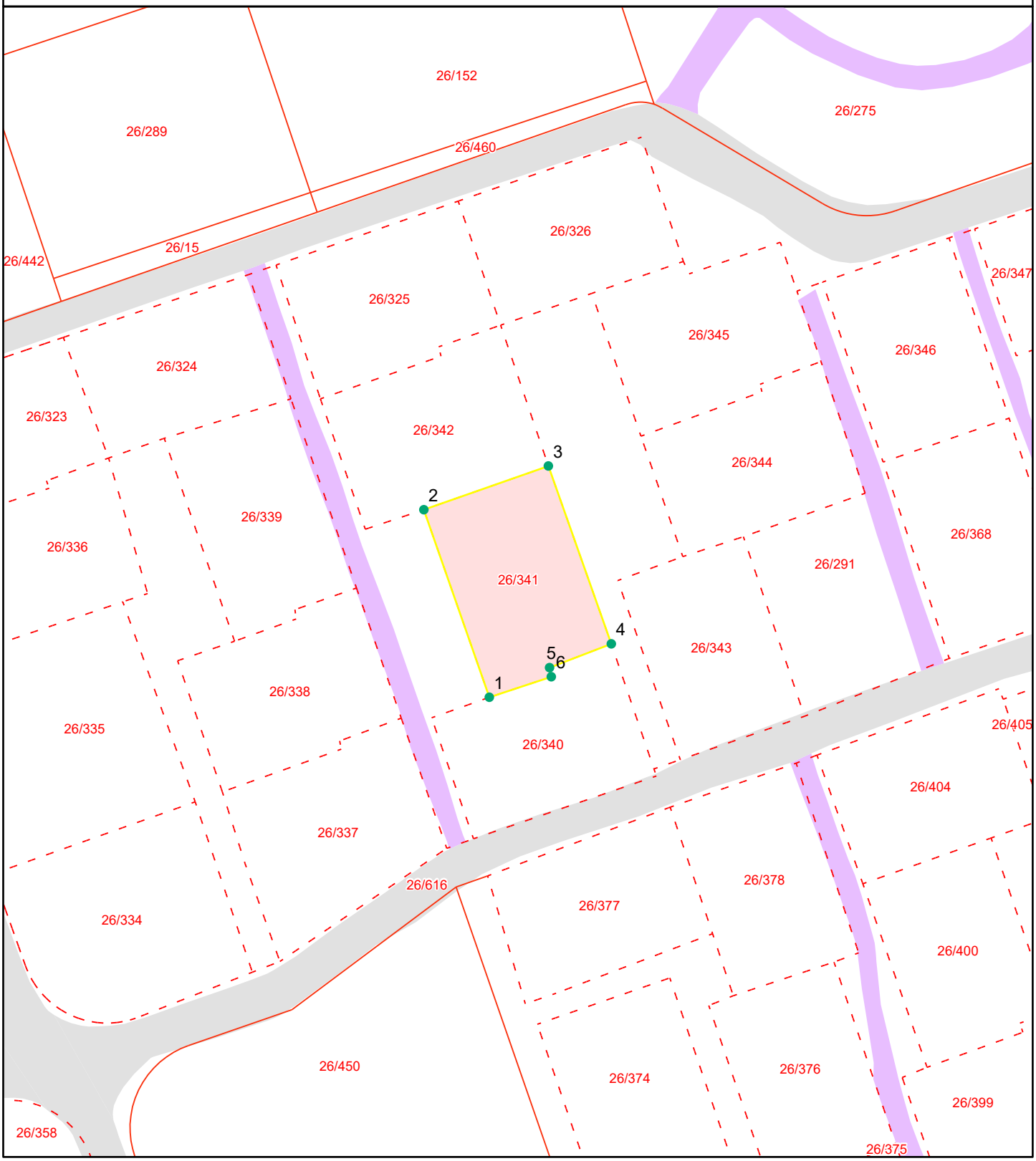
Adresse: **Lauritz Bergendahls gate 30, 4021 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/26/341/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 219 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.06.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6539325.02	309814.19	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	18.36	0
2	6539342.3	309808.15	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	12.21	0
3	6539346.33	309819.64	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	17.44	0
4	6539329.94	309825.45	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	6.12	0
5	6539327.75	309819.75	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0.86	0
6	6539326.91	309819.91	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	6.04	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 26.06.2026 11:16

Eiendom 1103-26/341

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	28.05.1974	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	221 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	26	Beregnet areal	218,9	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	341	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Lauritz Bergendahls gate 30	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
28.05.1974	Kart- og delingsforretning	1103-26/291	Avgiver	-221
		1103-26/341	Mottaker	221

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	4328787			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	186/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1974	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	186/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	186	0	0	0	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	91/0	0/0	91/0
H02	Hovedetasje	0	66/0	0/0	66/0
K01	Kjelleretasje	0	29/0	0/0	29/0

Dagboknr. 2512 19 75 dx 4/3
v/Stavanger byfogdembete

SKJØTE

Stavanger kommune skjøter og overdrar herved tomten

Gnr. 26 bnr. 341, her, til

Arvid Magne Løvik f. 21.1.1947

Kjøpesummen kr. **7.472,-** er betalt på omforenet måte.

Kommunen forbeholder seg rett til vederlagsfritt å legge gate- eller veiskråning inn over tomten samt rett til vederlagsfritt å føre offentlige eller private ledninger for vann og kloakk samt elektriske ledninger over tomten.

Kommunen tar intet ansvar for tomtegrunnens beskaffenhet. Dersom tomten ikke er bebygget innen 2 år etter at den er tildelt, har kommunen rett til å kreve tomten tilbakeskjøtet mot å refundere kjøpesummen uten renter. Tilbakeskjøtingen skjer i tilfelle uten omkostninger for kommunen.

Fellesarealer og parkeringsområder slås sammen til et skjøte der samtlige 119 husiere får en ideel anpart på 1/119.

Felter inndeles i grupper som har et naturlig fellesskap - felles tun - felles stikkvei m.v. Vedlikeholdsansvar for klart anviste områder påhviler de enkelte grupper. Avtaler opprettes og undertegnes.

Det forutsettes at drift og vedlikehold utføres ved dugnad innen de enkelte grupper.

Velforening opprettes for drift og vedlikehold av aktivitetshus m/hage.

Stavanger, den 4-3-75

Ordfører

Finansrådmann

STAVANGER FORMANNSKAP

RÅDMANNEN I STAVANGER

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 26/341/0/0
Dato: 2026-06-26
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Lauritz Bergendahls gate 30

Nabolaget Tjensvoll nedre - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Familier med barn
- Etablerere

SKOLER

Tjensvoll skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	13 min 1 km
Madlamark skole (1-10 kl.) 369 elever, 20 klasser	14 min 1.1 km
Lassa skole (1-7 kl.) 327 elever, 17 klasser	15 min 1.2 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 7 klasser	9 min 0.7 km
Gosen skole (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	21 min 1.8 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	9 min 0.7 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sondre Norheims gate Linje 4, X73	5 min 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min 3.9 km
Stavanger Sola	17 min

BARNEHAGER

Tjensvoll barnehage (1-6 år) 27 barn	5 min 0.3 km
Hannes Lekestue Tjensvoll bhg. (1-... 71 barn	5 min 0.3 km
Tjensås barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Tjensvoll	5 min
Bunnpris Sandal	10 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

AMFI Madla	12 min
Vitusapotek Madla	11 min
AMFI Madla Vinmonopol	12 min

SPORT

Hockeysvingen balløkke	2 min
Solborgveien balløkke	5 min
MOVA Tjensvoll	6 min
SATS Madla	12 min

«Nærheten til alt; idrett, kollektivtrafikk, alle bydelene og ikke minst sentrum!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

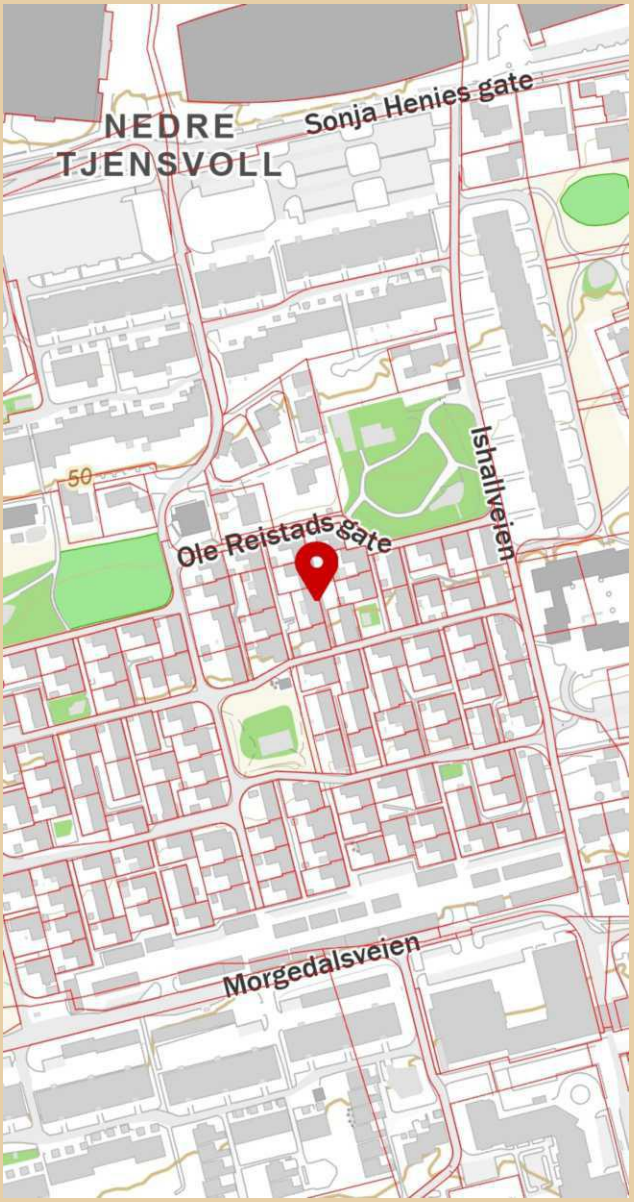
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lauritz Bergendahls gate 30, 4021 Stavanger
Gnr. 26, Bnr. 341, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
317260105

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Erlend Haglund

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 906 96 100

E-post: erlend.haglund@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.
