PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

NORMANNS GATE 41 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Seksjonering

Sameieavtale

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

takstkompaniet

Boligbygg med flere boenheter

Normanns gate 41 A, 4014 STAVANGER STAVANGER kommune

gnr. 55, bnr. 863, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 22.06.2026 **Rapportdato:** 02.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22514-1066 **Eiendomsverdi ref nr:** ZG2080

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS **Takstingeniør:** Ole Gunnar Tørressen

takstkompaniet

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takst-kompaniet AS

Takstkompaniet er etablert av erfarne byggmestere med solid bakgrunn fra bygg- og anleggsbransjen. Med over 30 års samlet erfaring innen byggeledelse, håndverk og tekniske vurderinger, har vi opparbeidet en dyp forståelse for bygningers kvalitet, konstruksjoner og tilstand.

Gjennom mange år i bransjen har vi vært involvert i alt fra nybygg og rehabilitering til prosjektledelse og kvalitetskontroll. Denne erfaringen gir oss et sterkt faglig grunnlag når vi utfører taksering, tilstandsvurderinger og rådgivning.

Hos Takstkompaniet står kvalitet, nøyaktighet og tillit i sentrum. Vi leverer grundige vurderinger basert på solid fagkompetanse og god kjennskap til gjeldende regelverk, slik at kundene får trygge og pålitelige rapporter.

Vi er stolte av å kombinere praktisk byggeerfaring med faglig ekspertise – til fordel for våre kunder.

takstkompaniet

Rapportansvarlig



Ole Gunnar Tørressen
Uavhengig Takstingeniør
Olegunnar@takstkompaniet.com
919 18 853

NITO

takstkompaniet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Grunnmur oppført i murstein og betong.
Yttervegger i tømmerkonstruksjon, utvendig kledd med trekledning.
Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

Takhøyde er målt til ca. 270 cm.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til nivå 1 i NS 3600, hvilket innebærer visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner.
Viktig informasjon til kjøper:
Selv om det foreligger en tilstandsrapport, er kjøper pålagt å foreta egne undersøkelser før kjøp. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, der tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgrader er fastsatt på grunnlag av visuelle observasjoner, registrerte avvik, tilgjengelig dokumentasjon, funksjonsvurderinger og vurdert risiko for skadeutvikling. Røranlegg og elektrisk anlegg er ikke vurdert av spesialister i denne rapporten, utover visuell observasjon og det som fremgår av opplysninger fra eier.
Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig.

Oppgraderinger og vedlikehold:
2015 Nytt IKEA kjøkken
2015 Inngangspartiet, gulv, tak og vegger ble oppusset i 2015.
2015 Nye vinduer og listverk i original stil.
2015 Nytt sikringsskap og flere kurser byttet.
2016 Nye vannrør og kloakk inn til bolig.
2020 Nytt bad, og ytterveggene ved badet er foret ut og etterisolert i forbindelse med oppussingen av badet.
2022 Malt alt av utvendig kledning

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1904

UTVENDIG Gå til side

Taktekking, undertak og tilhørende konstruksjoner er kun observert fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta nærmere inspeksjon på takflaten. Det er derfor begrenset hva som kan vurderes visuelt, og det kan foreligge skjulte skader som ikke er avdekket ved denne befaringen.
Takrenner og nedløp av plast av ukjent alder.
Takkonstruksjon og loft er ikke tilstandsvurdert, da disse ikke var tilgjengelige for befaring ettersom de tilhører en annen boenhet. Det kan foreligge skjulte avvik som ikke er avdekket ved denne befaringen.
Tømmerveggkonstruksjon med liggende kledning av varierende alder.
Kledningen er inspisert fra bakkenivå.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer fra 2016 og vindu på bad fra 2020.
Bruksmerker på enkelte vinduer, men dette anses som normalt med tanke på alder.
Hovedytterdør av tre.
Dør inn til leiligheten av tre med glassfelt.
Tretrapp ut fra hoveddelen.
Steintrapp ut fra ytterdør.
Betongtrapp ned til kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Tregulv.
Gulvet i stue og kjøkken ble slipt og hardvokset i 2015, hentet fra tideligere salgsoppgaver.
Malte plater, tømmervegg og murstein på vegger.
Panel og takplater i himlingen.
Alle overflater er malt i perioden 2013–2019, basert på informasjon hentet fra tidligere salgsoppgaver.
Trebjelkelag.
Det er registrert skjevheter over 3 cm og nivåforskjeller i etasjeskillet. Årsaken er ikke undersøkt nærmere.
Det er ikke utført radonmålinger som er fremlagt ved befaringen. Radonnivået er derfor ukjent. Ved kjøp anbefales måling i henhold til Direktoratet for strålevern sine anbefalinger.
Mursteinspipe med vedovn.
Betonggulv og pusset stein på vegger.
Panel i tak.
Krypkjeller under bjelkelag med isolasjon og asfaltplater.
Nåværende eier har skiftet ut massen i krypkjelleren og lagt singel.
Det er også lagt ut isolasjonsmatter på gulvet.
Innerdører med speil av eldre dato.
Normal slitasje med tanke på alder.
Det er registrert borebillehull i panel i kjeller, men det ble ikke observert synlige spor etter aktivitet ved befaringen.
Eier opplyser at tidligere eiere har bemerket at det har vært aktivitet fra borebiller i kjeller.

VÅTROM Gå til side

TEK17.
FDV-dokumentasjon og bilder foreligger i boligmappen.
FDV-dokumentasjon fra utførende murer er fremvist i Boligmappa.
Faktura fra murer og rørlegger er fremvist.
Samsvarserklæring fra elektriker er fremvist.
Eier har fremvist bildedokumentasjon av membran på gulv og rundt sluk/dusjsone.
Eier har også fremvist bildedokumentasjon av oppbygging av yttervegger, rørleggerarbeid og elektriske rørgjennomføringer.
Fliser på vegg i dusjsonen og malte plater på øvrige vegger.
Himlingsplater i tak.
Flislagt gulv med varmekabler.
Det er målt ca. 5 cm høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til topp slukrist, med forutsetning om at membranen har oppkant bak terskellisten.
Smøremembran er dokumentert med FDV i Boligmappa. Produkt: Mapegum WPS fra Mapei.
Plastsluk.
Innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksvifte over dusjløsning.
Hulltaking er ikke foretatt da det er laftet vegg rett bak badekarløsningen.
Det er utført fuktmåling med piggelektroder. Måleresultatene viser verdier godt under nivået som klassifiseres som tørt treverk (15–20 vekt-%).

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Glatte, lyse fronter med laminat benkeplate.
To ovner, oppvaskkum i stål, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Det er fuktsøkt på utsatte steder ved oppvask, kjøleskap og oppvaskmaskin uten utslag.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannskap lokalisert under vask på bad fra 2020.
Kobberledninger er lokalisert i kjeller og er av ukjent alder.
Stoppekran er lokalisert i kjeller.
Avløpsrør fra av nyere dato i plast samt eldre coilrør av ukjent alder.
Naturlig ventilasjon.
Varmepumpe lokalisert i stue.
Varmtsbereder på 160 liter lokalisert i kjeller.
Nytt sikringsskap og flere kurser ble byttet i 2015. Informasjonen er hentet fra eldre salgsoppgaver.
Elektrikerarbeider er utført i 2015, 2017 og 2022.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Det er utbedret dreneringen på to av sidene i 2003, informasjonen er hentet fra eldre salgsoppgaver.
Resterende drenering er av ukjent alder.
Grunnmur av betong og murstein.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

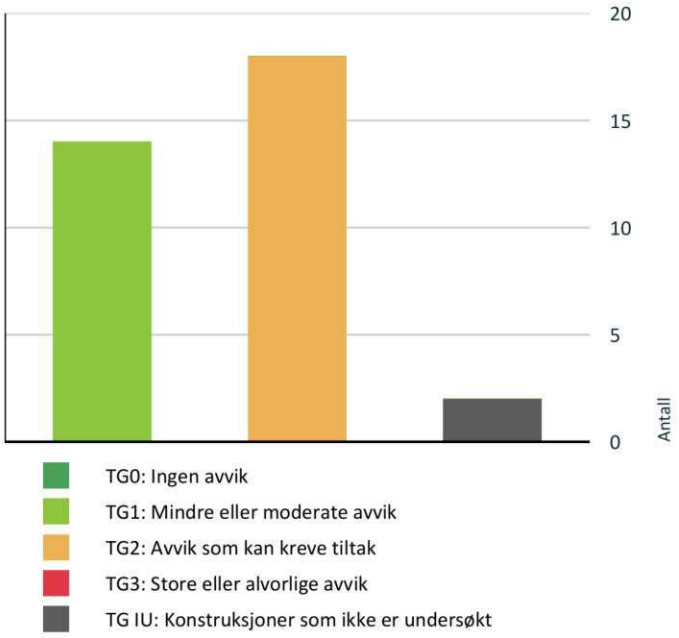
Boligens lovlighet er ikke vurdert utover det som fremkommer ved visuell kontroll og tilgjengelig dokumentasjon ved befaringstidspunktet. Det forelå ikke tegninger ved befaringen.

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Gå til side
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ut fra leiligheten.
- Det er ikke foretatt radonmålinger. Det er ukjent om det foreligger radonreduserende tiltak eller radonsikring i bygget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1904

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Det er behov for normalt vedlikehold fremover.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Nytt IKEA kjøkken
2015	Modernisering	Inngangspartiet, gulv, tak og vegger ble oppusset i 2015.
2015	Modernisering	Nye vinduer og listverk i original stil.
2015	Modernisering	Nytt sikringsskap og flere kurser byttet.
2016	Modernisering	Nye vannrør og kloakk inn til bolig.
2020	Modernisering	Nytt bad, og ytterveggene ved badet er foret ut og etterisolert i forbindelse med oppussingen av badet.
2022	Vedlikehold	Malt kledning

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking, undertak og tilhørende konstruksjoner er kun observert fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta nærmere inspeksjon på takflaten. Det er derfor begrenset hva som kan vurderes visuelt, og det kan foreligge skjulte skader som ikke er avdekket ved denne befaringen.

Takets tilstand er ikke fullt ut undersøkt, og tilstandsgrad settes derfor til TGIU.

Begrunnelse:
- Høyt opp til taket, ikke forsvarlig tilkomst.
- Taket er ikke inspisert fysisk.
- Taktekking er en værutsatt bygningsdel.
- Eventuelle skader kan utvikle seg skjult.

Mulige konsekvenser:
- Lekkasje og vanninntrengning.
- Fuktskader og råte i takkonstruksjon.
- Følgeskader til isolasjon og innvendige overflater.
- Behov for omfattende utbedringer.

Tiltak:
- Det anbefales å gjennomføre inspeksjon av taket ved sikker adkomst.
- Eventuelle skader må kartlegges av fagperson.
- Ved kjøp bør det tas høyde for usikkerhet og mulig behov for tiltak.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere snøfangere der snøras kan medføre fare for personer eller materielle verdier.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon og loft er ikke tilstandsvurdert, da disse ikke var tilgjengelige for befaring ettersom de tilhører en annen boenhet. Det kan foreligge skjulte avvik som ikke er avdekket ved denne befaringen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tømmerveggkonstruksjon med liggende kledning av varierende alder. Kledningen er inspisert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

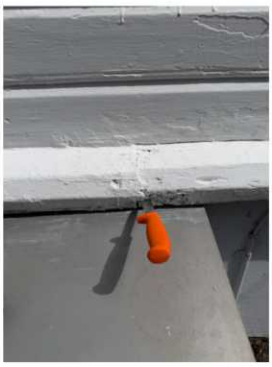
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

TG2 er gitt på grunn av registrerte råteskader og slitasje på kledningen, samt manglende lufting bak kledningen. Manglende luftespalte reduserer konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fukt, noe som øker risikoen for videre nedbrytning og skadeutvikling. De registrerte råteskadene viser at kledningen er utsatt for fuktpåvirkning over tid. Det anbefales å skifte skadet kledning og etablere tilfredsstillende lufting ved fremtidige utbedringsarbeider for å sikre konstruksjonens levetid og funksjon.







TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer fra 2016 og vindu på bad fra 2020.

Bruksmerker på enkelte vinduer, men dette anses som normalt med tanke på alder.

Årstall: 2016

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør av tre.
Dør inn til leiligheten av tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og vanninntrengning. Sprekker og værslitasje kan føre til redusert beskyttelse mot fukt, som på sikt kan gi råteskader og redusert levetid på dørene.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp ut fra hoveddelen.
Steintrapp ut fra ytterdør.
Betongtrapp ned til kjeller.

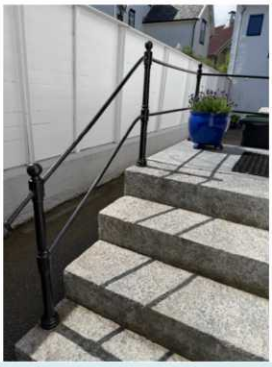
Vurdering av avvik:
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ut fra leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for personskade ved fall fra høyde.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tregulv.
Gulvet i stue og kjøkken ble slipt og hardvokset i 2015, hentet fra tideligere salgsoppgaver.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte plater, tømmervegg og murstein på vegger.
Panel og takplater i himlingen.
Alle overflater er malt i perioden 2013–2019, basert på informasjon hentet fra tidligere salgsoppgaver.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag.
Det er registrert skjevheter over 3 cm og nivåforskjeller i etasjeskillet. Årsaken er ikke undersøkt nærmere.

Vurdering av avvik:

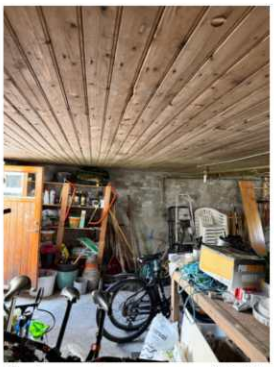
- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
- Det er foretatt endringer i bæresystemet for boligen etter opprinnelig ferdigstillelse. Det er ettermontert ståldrager i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

Store høydeforskjeller kan påvirke brukervennlighet og kan være tegn på konstruksjonsmessige utfordringer, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige skader.

- Det anbefales å få dokumentert og vurdert endringene av fagkyndig for å sikre at konstruksjonen er tilfredsstillende og forskriftsmessig utført.



Synlige skjevheter i bjelkelag under soverom/kjøkken.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger som er fremlagt ved befaringen. Radonnivået er derfor ukjent. Ved kjøp anbefales måling i henhold til Direktoratet for strålevern sine anbefalinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger. Det er ukjent om det foreligger radonreduserende tiltak eller radonsikring i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspipe med vedovn.

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

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Betonggulv og pusset stein på vegger.
Panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.
- Ved fuktmåling i panel er det målt forhøyede fuktnivåer på over 20 %.

Konsekvens/tiltak

- Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Riss og sprekker i overflater i rom under terreng kan føre til fuktinntrengning fra grunnen. Dette øker risikoen for fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av de forhøyede fuktnivåene i panelet.

Konsekvensen av forhøyet fukt kan være utvikling av sopp, råte og skader på konstruksjonen, samt redusert innemiljø.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre årsaken til fuktproblemet for å unngå videre skadeutvikling. Det kan etableres avtrekksvifte i kjeller for å bedre forholdene.









TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under bjelkelag med isolasjon og asfaltplater.

Nåværende eier har skiftet ut massen i krypkjelleren og lagt singel. Det er også lagt ut isolasjonsmatter på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
- Deler av asfaltplatene dekker ikke konstruksjonen, noe som gir tilgang for skadedyr inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastning.
- Det bør monteres asfaltplater eller annet egnet materiale slik at hele konstruksjonen dekkes, for å hindre tilgang for skadedyr og redusere risiko for skader på bjelkelag og isolasjon.

Åpen tilgang kan føre til angrep av skadedyr, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Krypkjellere er generelt utsatte konstruksjoner med risiko for forhøyet fuktbelastning, mikrobiell vekst og skader på bjelkelag dersom ventilasjon og fuktkontroll ikke er tilfredsstillende.

Tilstandsrapport









TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med speil av eldre dato.
Normal slitasje med tanke på alder.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er registrert borebillehull i panel i kjeller, men det ble ikke observert synlige spor etter aktivitet ved befaringen.
Eier opplyser at tidligere eiere har bemerket at det har vært aktivitet fra borebiller i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak

- Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.

Det er utettheter rundt rørgjennomføringer i krypkjeller inn til hovedkjeller.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

TEK17.
FDV-dokumentasjon og bilder foreligger i boligmappen.

Årstall: 2020

ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

FDV-dokumentasjon fra utførende murer er fremvist i Boligmappa.
Faktura fra murer og rørlegger er fremvist.
Samsvarserklæring fra elektriker er fremvist.
Eier har fremvist bildedokumentasjon av membran på gulv og rundt sluk/dusjsone.
Eier har også fremvist bildedokumentasjon av oppbygging av yttervegger, rørleggerarbeid og elektriske rørgjennomføringer.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg i dusjsonen og malte plater på øvrige vegger.
Himlingsplater i tak.

Årstall: 2020

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Det er målt ca. 5 cm høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til topp slukrist, under forutsetning av at membranen har oppkant bak terskellisten.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Fall vekk fra sluk ved toalettet på noen millimeter.

Konsekvens/tiltak

• 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.

TG2 er gitt på grunn av mindre avvik i fallforholdene ved toalettområdet. Det er registrert fall bort fra sluk på noen millimeter, noe som kan medføre at vann ved en lekkasjesituasjon ikke ledes til sluket. Avviket er begrenset, og omfattende utbedring vurderes normalt ikke som økonomisk forsvarlig på et relativt nytt bad.

ETASJE > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Smøremembran er dokumentert med FDV i Boligmappa. Produkt: Mapegum WPS fra Mapei.

Årstall: 2020

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Plastsluk.

Årstall: 2020



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte over dusjløsning.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

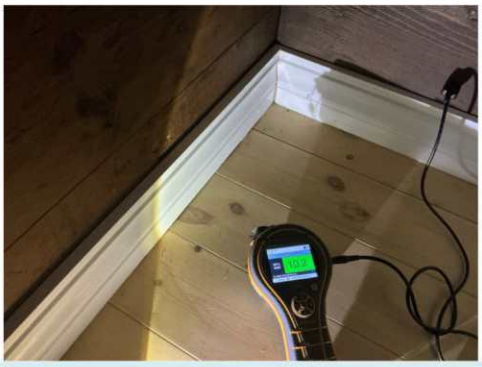
Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det ikke er etablert tilfredsstillende tilluft til badet. Manglende tilluft kan redusere ventilasjonens effektivitet og medføre økt risiko for høy luftfuktighet, kondens og fuktrelaterte skader over tid. For å sikre tilfredsstillende luftutskifting og et godt inneklima anbefales det å etablere egnet tilluftsløsning.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er laftet vegg rett bak badekarløsningen.
Det er utført fuktmåling med piggelektroder. Måleresultatene viser verdier godt under nivået som klassifiseres som tørt treverk (15–20 vekt -%).



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatte, lyse fronter med laminat benkeplate.
To ovner, oppvaskkum i stål, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Det er fuktsøkt på utsatte steder ved oppvask, kjøleskap og oppvaskmaskin uten utslag.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

• Svelling under benkeplate ved vask.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres lokal utbedring av benkeplaten under vasken for å hindre videre svelling og fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere fuktskader, redusert levetid på benkeplaten og mulig utvikling av mugg.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannskap lokalisert under vask på bad fra 2020.
Kobberledninger er lokalisert i kjeller og er av ukjent alder.
Stoppekran er lokalisert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Vannledninger av kobber har en begrenset teknisk levetid og vil over tid kunne påvirkes av korrosjon, materialtretthet og avleiringer. Dette kan medføre redusert godstykkelse, med økt risiko for lekkasjer og rørbrudd.
Eldre rørinstallasjoner vurderes å ha forhøyet sannsynlighet for svikt, og skjulte skader kan ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.
Det er ikke registrert akutte forhold, men tilstanden tilsier at utskifting må påregnes på sikt.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på røropplegget. Det er registrert kobberrør med loddede, klemte eller tilsvarende skjøter som er eldre enn 33 år. Rørene har passert forventet levetid, og det må påregnes økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt.
Det ble ikke registrert aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet, men den høye alderen medfører usikkerhet knyttet til anleggets fremtidige funksjon og levetid. Utskifting eller oppgradering bør påregnes på sikt

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør fra av nyere dato i plast samt eldre coilrør av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre støpejernsrør, da disse har usikker fremtidig funksjon og økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader.
Ved tegn til svikt bør røranlegget kontrolleres av fagperson for å unngå plutselige skader og kostbare reparasjoner.

TG2 er gitt på grunn av alder på deler av avløpsanlegget. Det er registrert støpejernsrør fra før 1990 som dermed er eldre enn 33 år. Rørene har nådd eller passert forventet levetid, og det må påregnes økt risiko for innvendig korrosjon, slitasje, redusert kapasitet og lekkasjer. Det ble ikke registrert tegn til akutt svikt ved befaringstidspunktet, men alderen medfører usikkerhet knyttet til rørenes fremtidige funksjon og levetid. Utskifting eller oppgradering bør påregnes på sikt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Årstall: 1904

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

Det er registrert mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom. Ventilasjonsløsningen tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger for luftutskifting, noe som kan påvirke inneklimaet og øke risikoen for fuktrelaterte utfordringer. Forholdet er vanlig i eldre boliger, men forbedring av ventilasjonen anbefales.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe lokalisert i stue.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtsbereder på 160 liter lokalisert i kjeller.

Årstall: 1969

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tilstandsrapport

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.





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

Nytt sikringsskap og flere kurser ble byttet i 2015. Informasjonen er hentet fra eldre salgsoppgaver.
Elektrikerarbeider er utført i 2015, 2017 og 2022.









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er utbedret dreneringen på to av sidene i 2003, informasjonen er hentet fra eldre salgsoppgaver.
Resterende drenering er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje på deler av grunnmuren.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.

Dreneringen har begrenset teknisk levetid og vil over tid svekkes som følge av aldring, tilstopping og påvirkning fra grunnforhold.
Eldre dreneringsløsninger vurderes å ha redusert funksjon, med økt risiko for fuktinntrengning mot grunnmur og kjeller.
Tilstanden kan ikke vurderes fullt ut uten inngrep, og funksjonssvikt kan forekomme uten synlige tegn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong og murstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.



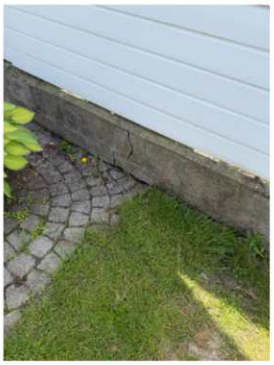
TG 2 Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres for å forhindre at skadene utvikler seg. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for ytterligere sprekker, skjevheter eller redusert stabilitet i muren over tid.



TG 1 Terrengforhold

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:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ut fra leiligheten.
- Det er ikke foretatt radonmålinger. Det er ukjent om det foreligger radonreduserende tiltak eller radonsikring i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for personskade ved fall fra høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

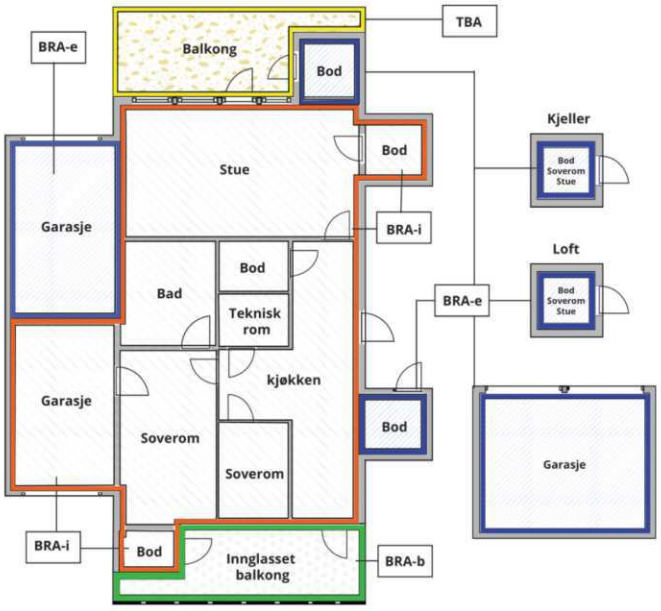
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	76	10		86	
SUM	**76**	**10**			
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue, bad, gang, soverom, soverom 2, kjøkken	Bod kjeller	

Kommentar

Del i kjeller: ca 10m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boligens lovlighet er ikke vurdert utover det som fremkommer ved visuell kontroll og tilgjengelig dokumentasjon ved befaringstidspunktet. Det forelå ikke tegninger ved befaringen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Ole Gunnar Tørressen	Takstingeniør
	Marlene Judith Taranger King	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	55	863		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Normanns gate 41 A

Hjemmelshaver
King Marlene Judith Taranger

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Kommunalt med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Kommunalt med private stikkledninger

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no			Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.07.2026	
2	02.07.2026	
3	02.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 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

Forutsetninger

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.»*

Innvendige overflater kan i enkelte tilfeller være utfordrende å vurdere fullt ut. Møblering, lagrede gjenstander og begrenset tilgjengelighet kan medføre at tilstandsvurderingen blir mindre presis enn ved full tilgang til konstruksjonene.
Opplysninger fra selger er innhentet og gjengitt i rapporten. Disse opplysningene er selgers ansvar. Rapporten bygger for øvrig på takstmannens egne observasjoner, målinger og faglige vurderinger foretatt på befaringstidspunktet.
Det er viktig at rapporten gjennomgås og godkjennes av selger før den benyttes som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Eventuelle feil eller mangler må meldes til takstmann for korrigering. Dersom det ikke gis tilbakemelding innen rimelig tid, legges det til grunn at rapporten er gjennomgått og godkjent av selger.
Tak, takbeslag og fasader er besiktiget fra bakkenivå, med mindre annet fremgår av rapporten.
Mindre arealavvik kan forekomme som følge av konstruksjonsskjevheter og måleusikkerheter.

enova

Energiattest



Adresse **Normanns gate 41A, 4014 STAVANGER**	
Dato for energimerking **22.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-315018**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4518306**
Gårdsnummer **55**	Bruksnummer **863**
Seksjonsnummer **1**	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 **1904**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **86,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	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 **388,65 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **327,42 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24 884 kWh**

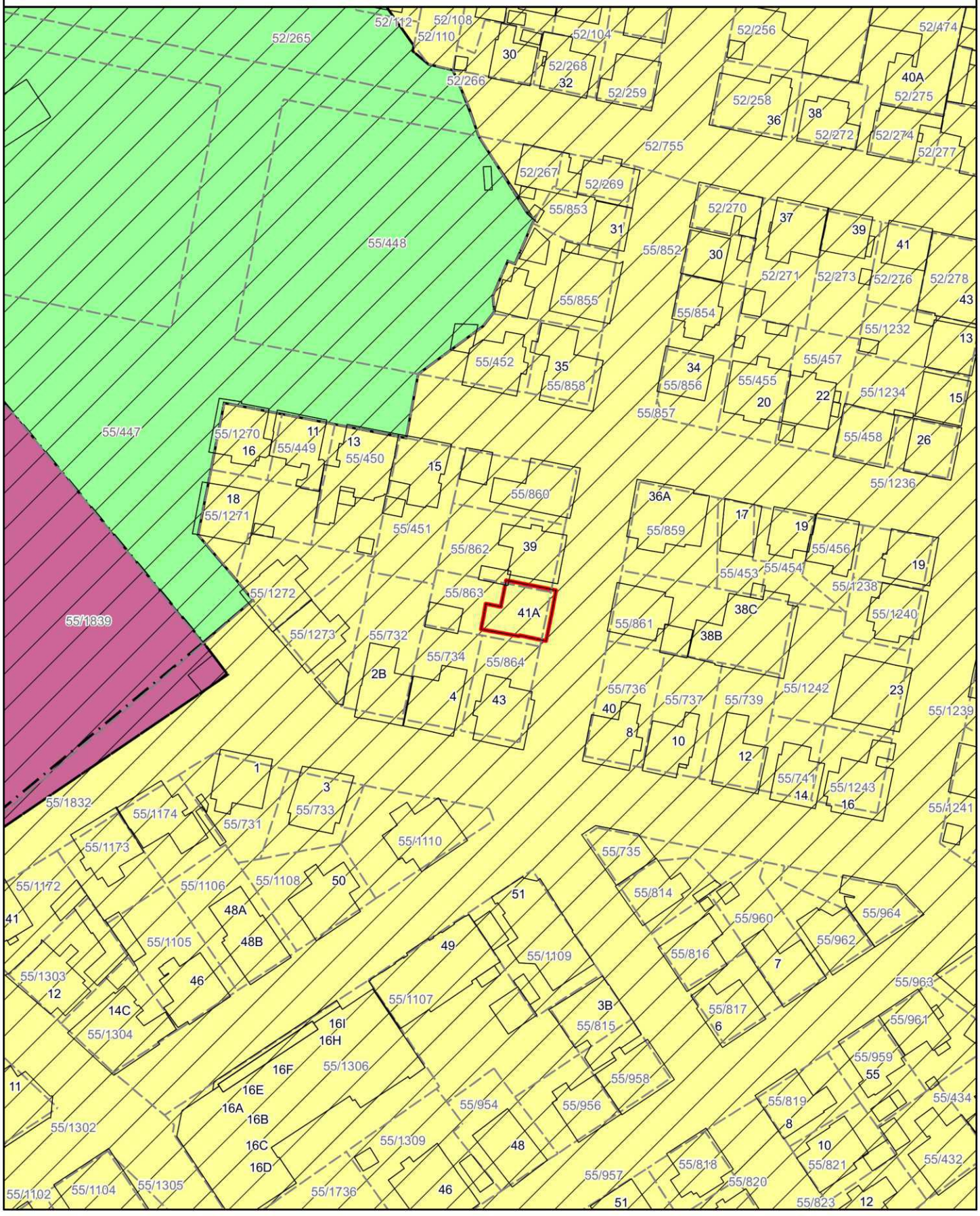
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/863/0/1
Dato: 2026-06-22
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

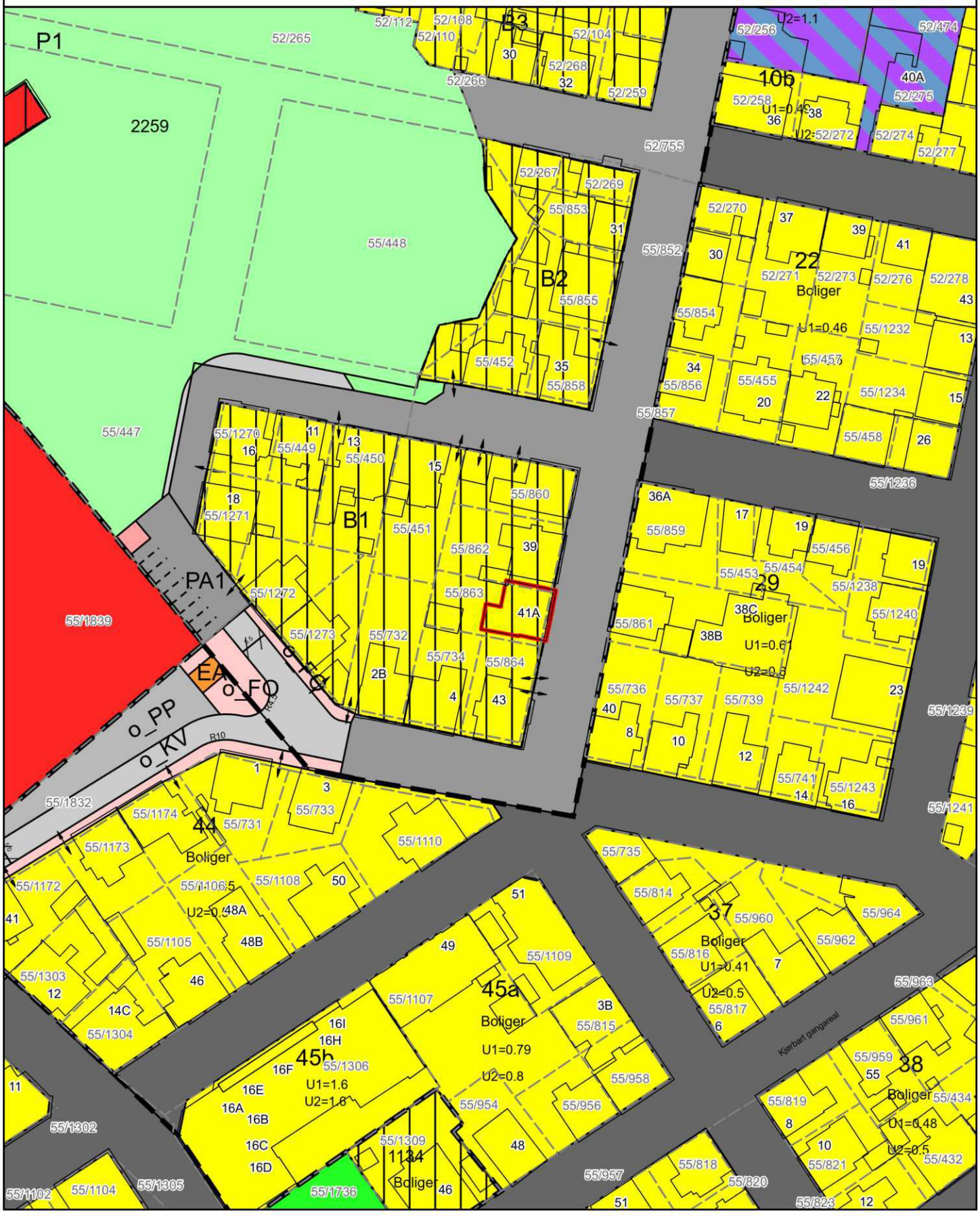


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/863/0/1
Dato: 2026-06-22
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2259
Ikrafttredelsesdato: 15.2.2010

Stavanger kommune



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	55	**Bruksnr**	863	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	1
Adresse									

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

Plantyper med treff	
Kommuneplaner	Reguleringsplaner

Plantyper uten treff	
Reguleringsplaner over bakken	Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner under bakken	Kommunedelplaner
Midlertidige forbud	Reguleringsplaner bunn
Reguleringsplaner i vannsøylen	Bebyggelsesplaner over bakken
Reguleringsplaner under arbeid	Kommunedelplaner under arbeid
Kommuneplaner under arbeid	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	248.76 kvm
Hensynsonenavn	H570_23
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	248.76 kvm
Omrnavn	B328
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2259
Navn	Reguleringsplan for Øvre Blåsenborg. Storhaug bydel.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02/15/2010 00:00:00
Bestemmelser	2259 bestemmelser.pdf,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf

Delarealer

Areal	248.76 kvm
Feltnavn	
Regform	660 - Bevaringsområder

Areal	248.76 kvm
Feltnavn	B1
Regform	110 - Boliger

REGULERINGSPLAN 2259 FOR ØVRE BLÅSENBORG, STORHAUG BYDEL

Reguleringsbestemmelser, datert Kultur og byutvikling 06.01.09, revidert Kultur og byutvikling 25.11.09, sist revidert i KBU 21.01.2010

Vedtatt av Stavanger bystyre 15.02.2010 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

§ 1 Formål

Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal bevares og områdenes særpregete miljø skal sikres og videreutvikles. Det gjelder kvartalstruktur, gateløp, parker, hageareal og verdifull vegetasjon.

§ 2 Rekkefølgekrav

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser. Dersom det påvises forurenset grunn, skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket kan gjennomføres. Kommunen er forurensingsmyndighet etter forskriften.

§ 3 Offentlige trafikkområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 3)

3.1 Bruksplan for trafikkarealet som detaljert viser bruksformål og opparbeiding med belegg, beplantning, møblering, adkomster, parkering osv. skal behandles og godkjennes av vegmyndigheten (kommunen/statens vegvesen). Sammen med detaljplan skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

3.2 Ved eventuell endret utforming av trafikkarealer skal en i så stor grad som mulig sikre tilgjengelighet for fotgjengere, barnevogner, funksjonshemmete og syklister. Prinsippene om universell utforming må ligge til grunn for utformingen.

3.3 Nytt parkeringsareal, vist som PA1 på plankartet, skal opparbeides med 10 plasser av størrelse 2,5 m x 5 m pluss en plass for bevegelseshemmete på 4 m x 6 m.

3.4 Nødvendig kjøring til boligene i Risbakken øst for Store Skippergate må ivaretas ved skiltvedtak.

§ 4 Friområde anlegg for lek (Pbl § 25, 1. Ledd nr. 4)

4.1 Område L1 skal opparbeides til et attraktivt uteareal for lek, med varierte aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå., jf. T-5/99 Tilgjengelighet for alle. Opparbeidelsesplan skal utarbeides og godkjennes av parksjefen.

§ 5 Friområde park, P1 og P2.

5.1 P1 skal holdes som et attraktivt grønt friområde med tilgang for alle aldersgrupper. Den foreslåtte utvidelsen av parkarealet skal utarbeides i en opparbeidelsesplan som godkjennes av parksjefen. Innenfor område P1 skal det legges til rette for ballfelt og kvartalslekeplass og for møteplasser og aktiviteter.

5.2 P2 skal ivaretas som område for biologisk mangfold og forvaltes i tråd med de retningslinjer som gjelder for områder som innehar denne status.

§ 6 Spesialområde bevaring – fellesbestemmelser (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 6)

6.1 Den bestående bebyggelsen i området tillates ikke revet. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.

6.2 Nybygg kan tillates på de steder innenfor planområdet hvor ledig areal har oppstått som følge av brann, under forutsetning av at de tilpasses den eksisterende helheten. Nybygg kan også godkjennes ellers i planområdet, men bare under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres (jf. § 1). Nybygg skal bygges i tre og de skal gis en plassering og utforming med hensyn til størrelse, høyde, form, materialer, detaljering, farger og lignende som harmonerer med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.

6.3 Dersom et skadet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at eventuell ny bygning skal gjenoppføres på sted med samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg, og med eksteriør i henhold til § 6.2, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.

6.4 Bestående bygninger kan utbedres, oppgraderes og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter.

6.5 Ved utbedring, reparasjon eventuelt gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

Dersom ikke historisk dokumentasjon eller tradisjon tilsier noe annet, skal det ved opplegging av tak benyttes brent, rød enkelkrummet tegl eller skifer. Glassert, svart tegl benyttes på bygninger der det er tradisjon for slik tekking. Ved utskifting av vinduer skal det benyttes vinduer av tre med glass i faste, gjennomgående sprosser med kittfals i ytre ramme.

6.6 Som en hovedregel tillates det ikke å oppføre nybygg, uthus, garasjer eller andre element som fortetter åpne rom inne i kvartalsstrukturene. Det kan gjøres unntak for prosjekter som etter kommunens skjønn er utformet i henhold til § 6.2 og dersom det enkelte prosjekt vurderes som en positiv tilvekst i den midtre delen av kvartalsstrukturen.

6.7 Tilbygg, påbygg og underbygg, herunder også heving, senking eller endring av takflate, kan bare tillates når dette etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Med hensyn til fasadeutforming, materialbruk, farger m.m. på tilbygg, påbygg og underbygg, gjelder § 6.2.

6.8 Det tillates ikke inngrep som endrer eller skader kulturhistorisk og særegen terrasert gategrunn. Eksisterende utomhusanlegg og kulturlandskap som veier, terrasseringer, trapper, steingjerder med mer skal bevares eller kreves tilbakeført, og kan ikke fjernes uten

kommunens godkjenning. Utbedring av slike kulturminner skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og skal harmonere med stedets karakter. Nye altaner eller verandaer skal bare anlegges i tilknytning til hus hvor de inngår som et naturlig stilhistorisk element. Uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

6.9 Ved opparbeidelse av utearealer og restaurering av bygninger må prinsippene om universell utforming så langt som mulig etterkommes. I bygninger der deler av arealet er tiltenkt offentlige funksjoner, må det tas hensyn til disse prinsippene.

6.10 Eksisterende plasser, gate- og veiforløp, smau og hevdede snarveier skal opprettholdes.

Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av ubebygd areal når dette etter kommunens skjønn vil komme i strid med reguleringsplanens målsetning (§ 1).

6.11 Tekniske innretninger kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke. Saker som gjelder belysning, skilt og reklame skal behandles i henhold til kommunens veiledere.

Byggesaker skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

§ 7 Spesialområde – bolig, B1-23. (Pbl § 25, 1. ledd nr. 6)

7.1 Området skal nyttes til boligformål. Bruksendring fra bolig til annet formål er ikke tillatt.

§ 8 Bolig, B24

8.1 Ved omgjøring til bolig tillates det å legge til én etasje på eksisterende bygning. Utvidelsen må holdes innenfor totalt bruksareal for bygningen BRA = 60 %.

8.2 Det eksisterende bygget på eiendommen kan erstattes av et nytt bygg, så sant dette plasseres innenfor regulert byggegrense i plankartet og ikke overskrider maks gesimshøyde kote 37,40 og maks mønehøyde kote 40,10.
Prosent bruksareal %-BRA = 100 % og prosent bebygd areal %-BYA = 33,3 %.

8.3 Et eventuelt nytt bygg skal tilpasses den omkringliggende bebyggelsen med henhold til form, materialbruk, detaljering, farger med mer. Det må tas særlig hensyn til å integrere det nye bygget i miljøet som nabobygningene i Kirkebakken 34, Store Skippergata 33 og 35 utgjør.

8.4 Ved nybygg skal all parkering løses på egen grunn.

8.5 Første etasje kan nyttes til mindre næringsvirksomhet i form av en liten nisjebutikk og kontor for salg av gravstein eller annen virksomhet som ikke vil medføre ulemper for boligene i form av støy, røyk, lukt eller uforholdsmessig trafikkøkning.

§ 9 Spesialområde bolig/forretning/kontor, BFK1-7. (Pbl § 25, 2. ledd)

9.1 Minst 50 % av brutto golvflate skal nyttes til boligformål. For eiendommer som grenser til Pedersgata tillates det ikke innredet boliger på gatenivå. Første etasje av disse

eiendommene skal brukes til næring i form av forretning og kontor. Det tillates også bevertning.

9.2 Det tillates ikke etablert nye avkjørsler til Pedersgata.

§ 10 Spesialområde offentlig bebyggelse

10.1 Bygningen kan nyttes til bydelshus, forsamlingshus og kulturformål. Bygningens bruk må ikke komme i konflikt med det omkringliggende friområdet.

§ 11 Spesialområde allmennyttig formål

11.1 Bygningen kan brukes som forsamlingslokale, kulturhus, konsertlokale, arena for dans, scenekunst og andre kulturformål.

§ 12 Kommunen kan i forbindelse med byggesaker forlange fremlagt tilstrekkelig underlagsmateriale for å vurdere helheter og detaljer, gjenopprette områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø.

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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

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

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

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

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

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

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

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

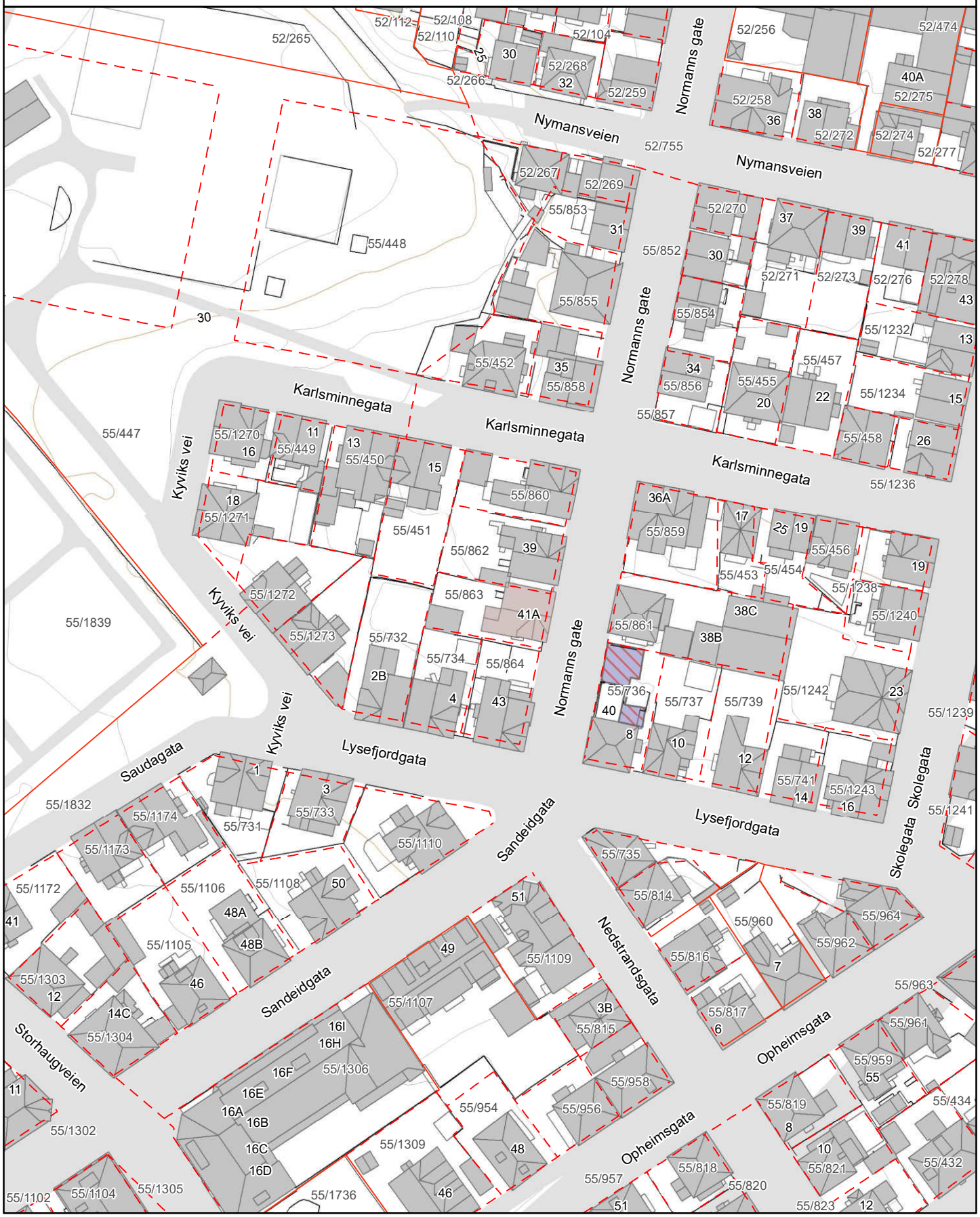
i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/863/0/1
Dato: 2026-06-22
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/863/0/1
Dato: 2026-06-22
Målestokk: 1:1,000

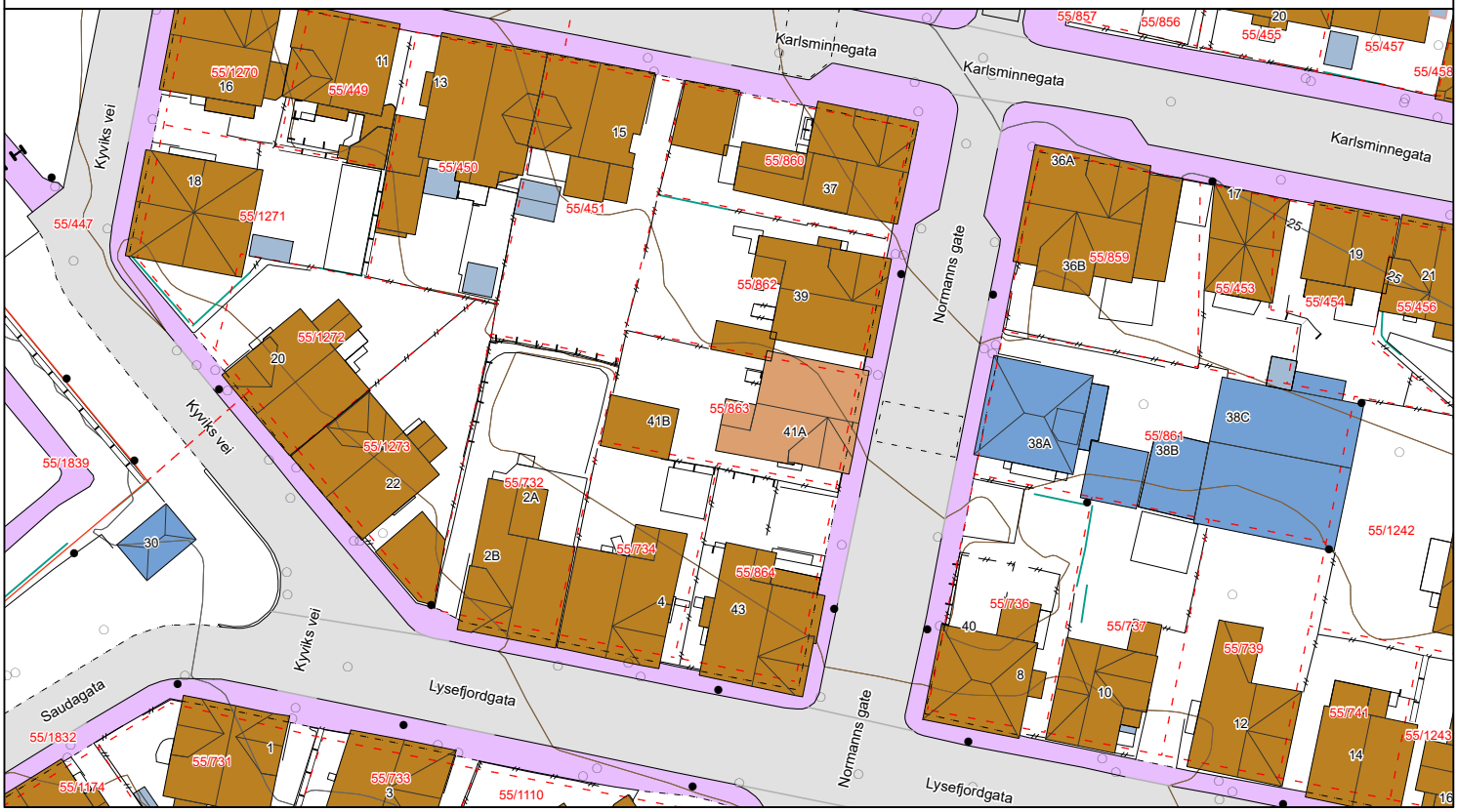
Stavanger kommune



Oversiktskart

Adresse: **Normanns gate 41B, 4014 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/55/863/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 249 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.06.2026



BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER
OLAV KYRRES GT. 23 — 4000 STAVANGER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen Normannsgt. 41 .....
tilhørende Karl Johan Tørkli ..... og utført etter
bygningsrådets vedtak av 21.10.83 sak 1988 ref. ..... gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Ventilasjon stue 2. etasje.
2. Mek. vifte dusjrom.
3. Mek. vifte kjøkken.
4. Rekkverk innvendig trapp.

Igangsatt 1984 .....

Byggemelding mottatt 7.9.83 .....

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

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER 29. NOV. 1984 .....

Reidar Haukali

.....

Eirik M. Strøm

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	25.06.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	55	Bnr:	863	Fnr:		Snr:	1
Adresse:	Normanns gate 41A						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

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

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

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 22.06.2026 14:37

Eiendom 1103-55/863/0/1

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	26.10.1984	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	55	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	863	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	1	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Normanns gate 41A	4014 Stavanger	Verket	Storhaug	St. Johannes

Forretninger (0)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	4518306			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	260/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1904	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	3	Areal, totalt (bruk/brutto)	260/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	79/0	0/0	79/0
H02	Hovedetasje	1	79/0	0/0	79/0
H03	Hovedetasje	1	42/0	0/0	42/0
U01	Underetasje	0	60/0	0/0	60/0

Tinglysingsstempel

Ajourført GOMET 26/11-84. Sjünnike

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Tinglyst 26.10.1984 dokumentnr. 18619

125

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	Normannsgt. 41			Stavanger
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Marit Veastad			141051
	John Dunn			150131
	Vigdis Veastad			231157
	Karl Johan Tørkli			290859

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Fyll. seksjonsnr. kan tildeles:

Normanns gate 41 snr. 1-2-3 og 4

Oppmålingssjefen i Stavanger

16/10 84.

e. f.

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	1/4	21		
2	B	1/4	22		
3	B	1/4	23		
4	B	1/4	24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		4/4	Sum teller skal stemme med nevner		

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

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

7. Supplerende tekst

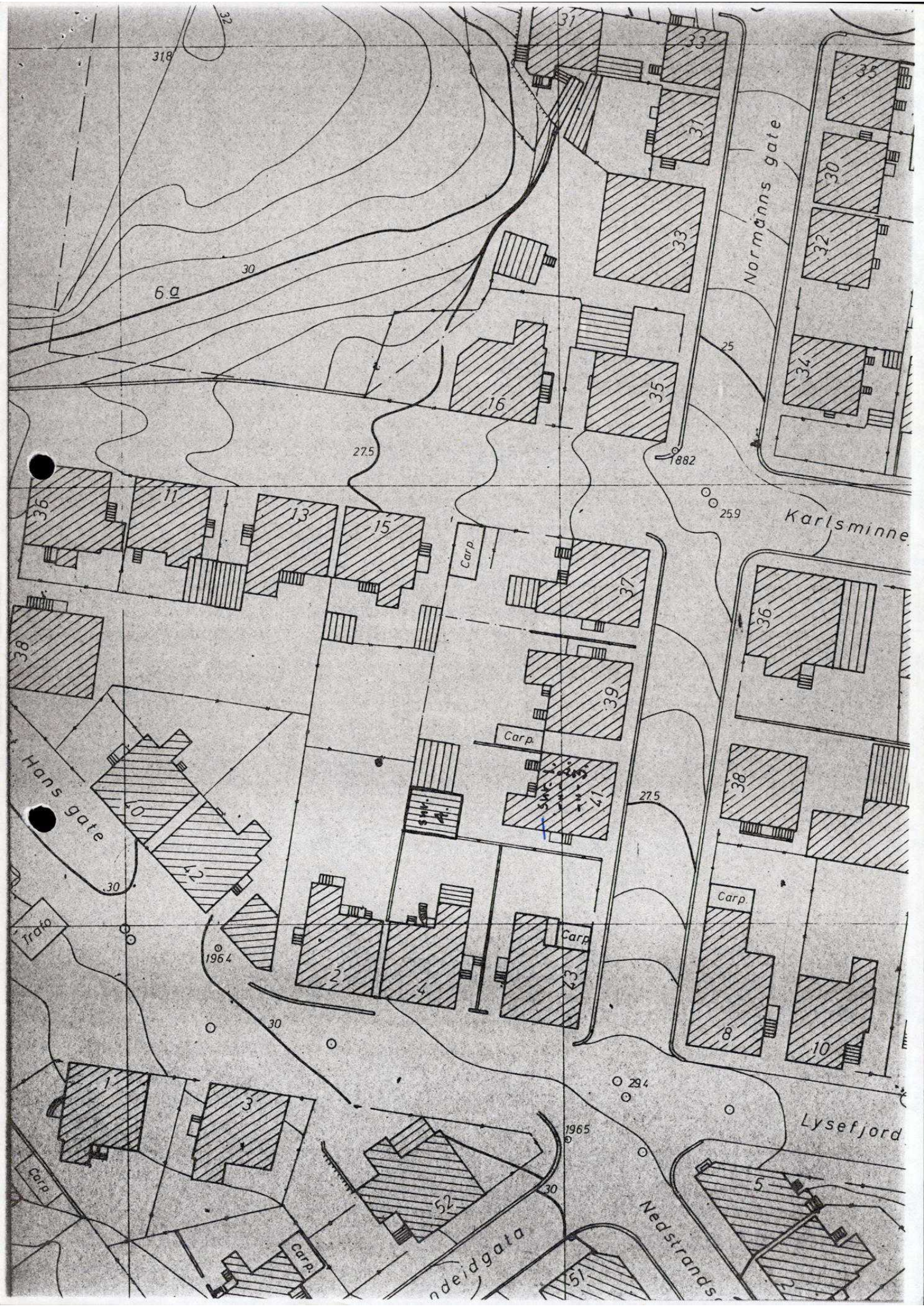
kjeller

I B 80.9 m^2 + 17.2 m^2 = 1/6 ← Marit Veastad
IIB 80,9 m^2 + 17.2 m^2 = 1/6 ← John Duun
IIIB 47,4 m^2 + 17,2 m^2 = 1/6 ← Vigdis Veastad
IV B 48,0 m^2 + 17,2 m^2 = 1/6 ← Karl Johan Torkli.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Stavanger	J. Duun K.J. Torkli
Sted	
10.9.1984	O. Veastad. Marit Veastad.

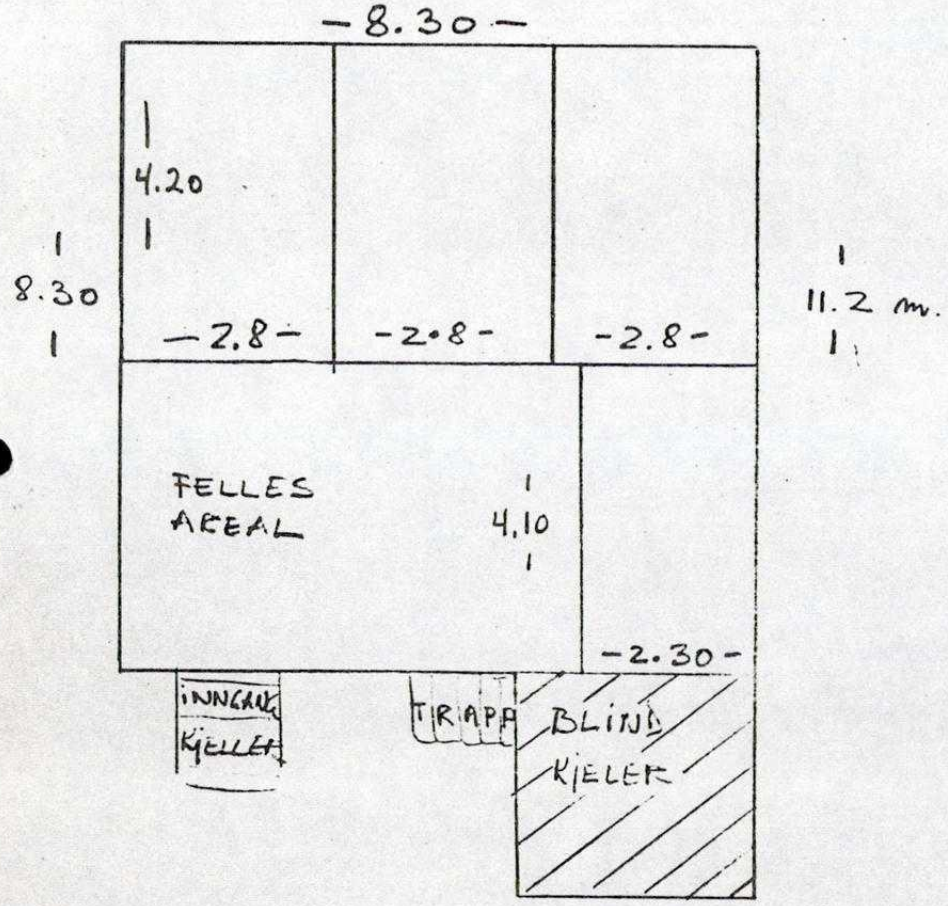
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon	
Marit Veastad (kontaktperson)	Normannsgt. 41 4000 Stvg.	535229 529938	jobb privat


Normanns gate
Karlsminne
Hans gate
Lysefjord
Nedstrandsgata
Trafo
Carp.
31
33
35
37
30
32
34
6 a
16
25
27.5
882
259
36
11
13
15
38
39
41
42
10
1964
2
4
8
1965
29.4
1
3
52
5
51

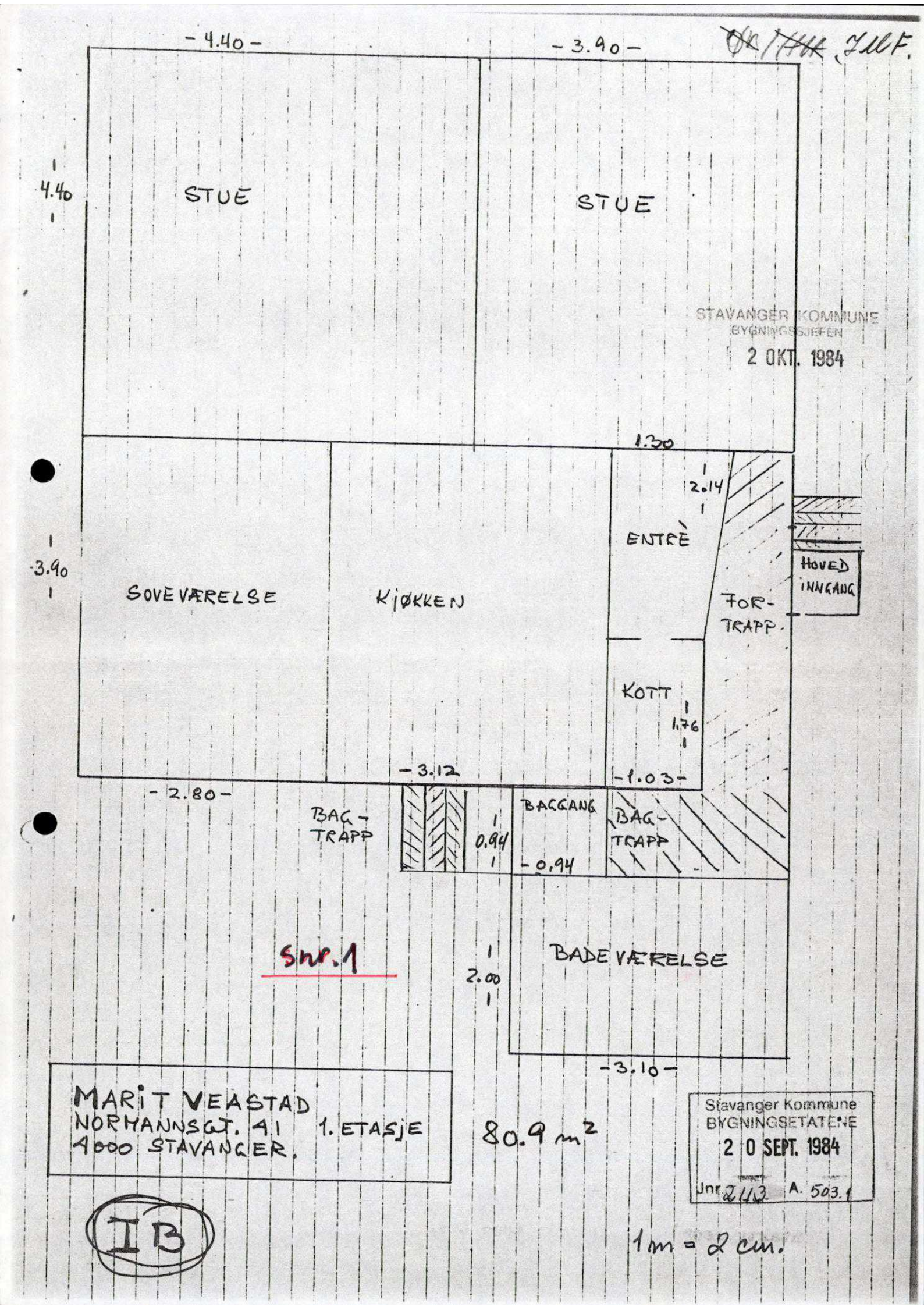
Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
2 0 SEPT. 1984
Jnr. 2113 A. 503.1

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
2 OKT. 1984

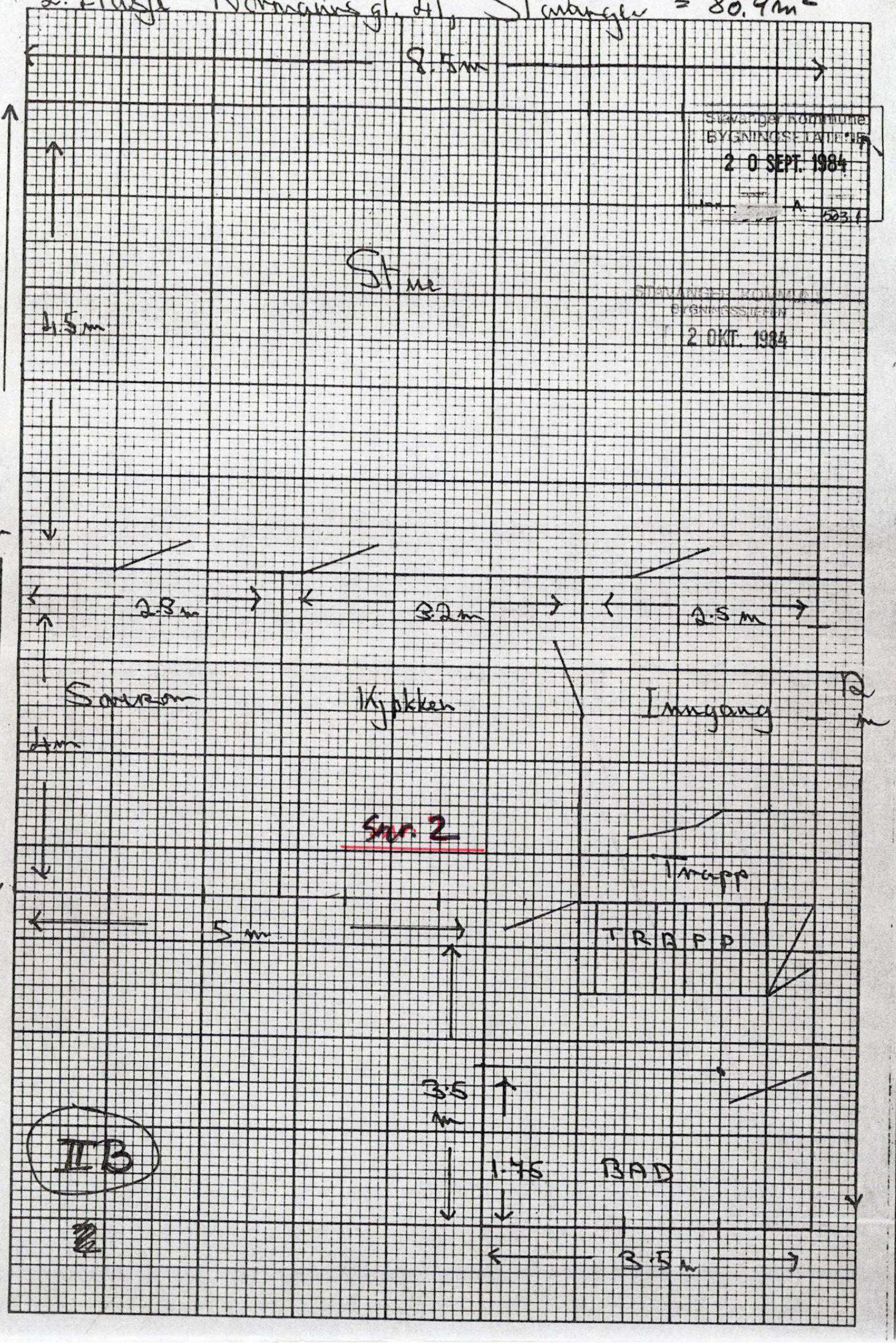


SEKSJONSDELT KJELLER i
NORHANNSGT 41
4000 STAVANGER

1 m = 1 cm.


- 4.40 -
- 3.90 -
4.40
STUE
STUE
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
2 OKT. 1984
1.30
2.14
ENTRÈ
HOVED INNGANG
3.90
SOVEVÆRELSE
KJØKKEN
FOR-TRAPP
KOTT
1.76
- 3.12
- 1.03 -
- 2.80 -
BAG-TRAPP
0.94
BAGGANG
- 0.94
BAG-TRAPP
Snr. 1
2.00
BADEVÆRELSE
- 3.10 -
MARIT VEASTAD
NORMANNSGT. 41
4000 STAVANGER.
1. ETASJE
80.9 m²
Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
2 0 SEPT. 1984
Jnr 2113 A. 503.1
IB
1m = 2 cm.

2. Etasje Normannsvn. gt. 41, Stavanger = 80.9m²

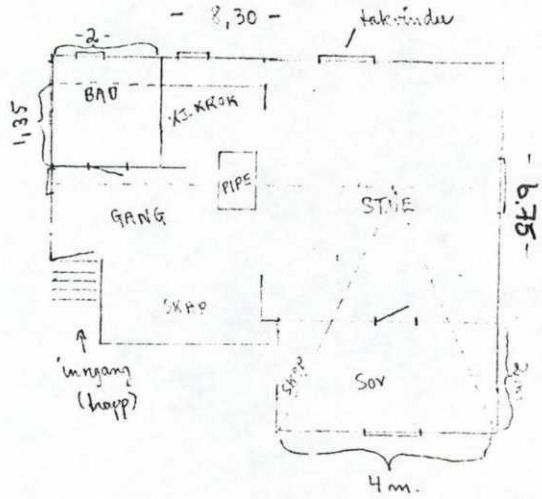


Stavanger kommune
BYGNINGSETATEN
20 SEPT. 1984
A. 503.1

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSETATEN
2. OKT. 1984

2 ruter = 1 m.

TEGNING AV LEILIGHETEN I NORDMANNSGT. 41. 3. ETG.
EIER: Mads Gaarder.

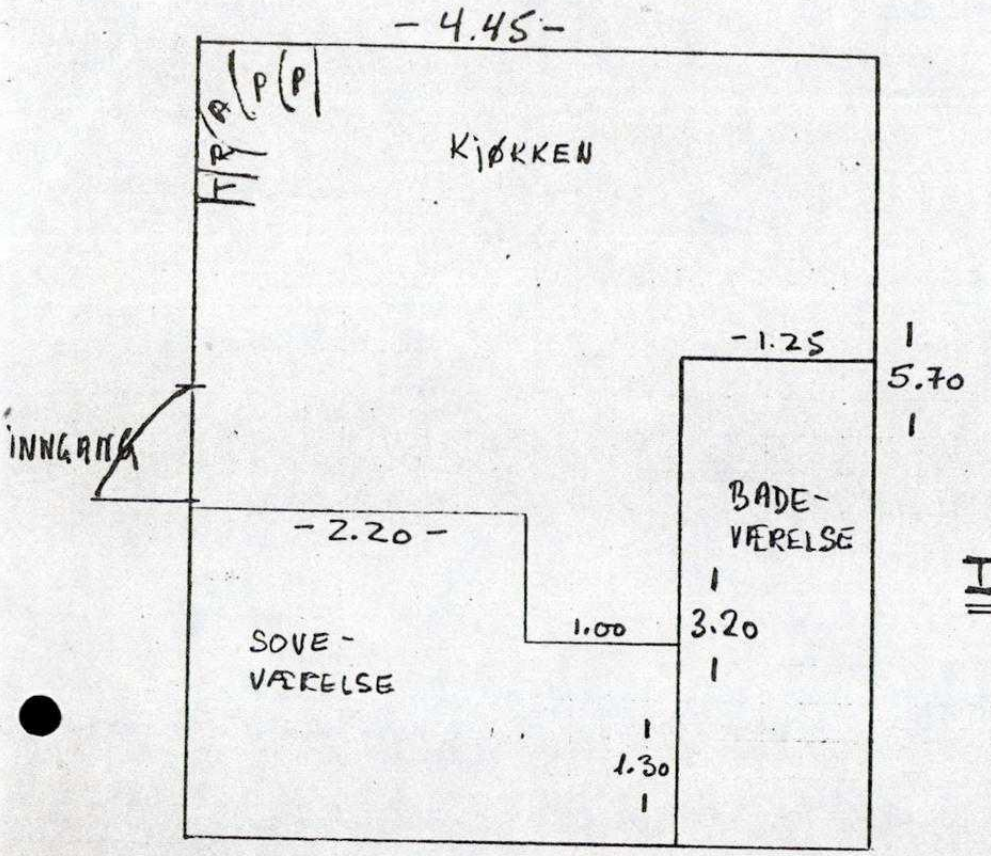


= 47,4 m²

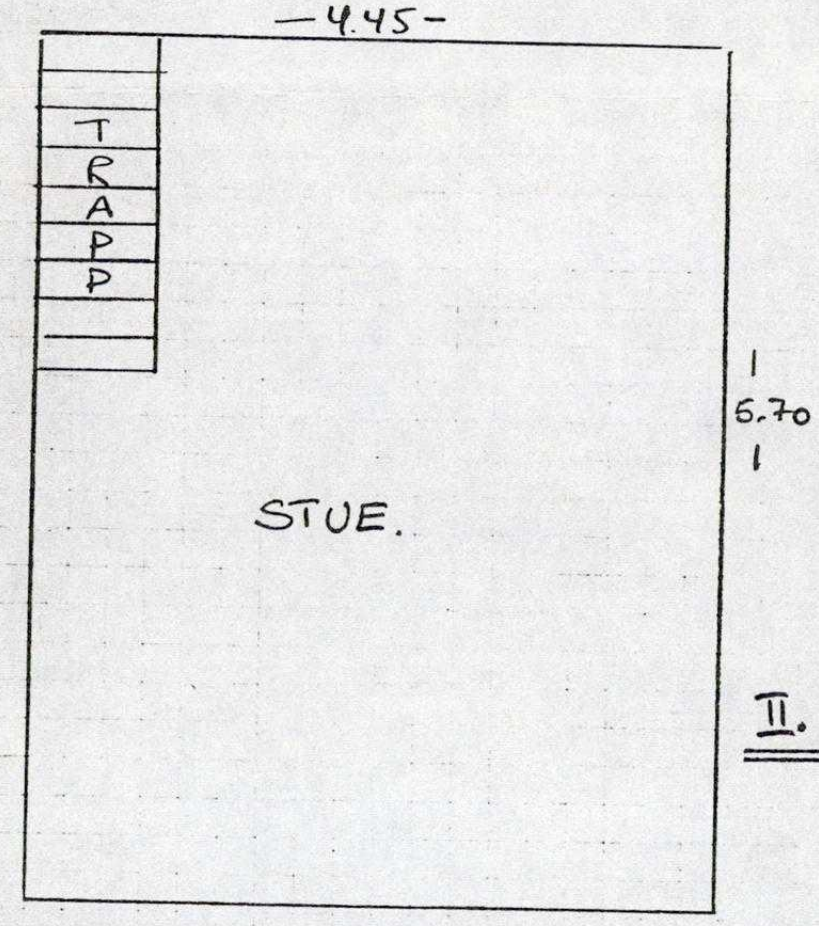
Svar. 3

III B

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATEN
20 SEPT. 1984
Inr. 2111 34 A 503.1
2 OKT. 1984



I. ETASJE



II. ETASJE

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
2 0 SEPT. 1984
Jnr. 2113, A. 503.1

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
2 OKT. 1984

Snr. 4

KARL JOHAN TØRKLI
NORMANNSGT. 41
4000 STAVANGER
(PORTNERBOLIGEN)

IV/13

DAGBOKFØRT
23.11.84 20541
BYFOGDEN I
STAVANGER

SAMEIEKONTRAKT FOR BORETTSLAGET NORMANNSGT. 41.

1. Normannsgt. 41, består av fire selvstendige seksjoner, 1B, 2B, 3B, og 4B.

2. Felles eie: Kjeller og gårdsplass.

3. Vedlikehold og opparbeiding av gårdsplass og gjerde deles i 4/4.
" " av kjeller " i 4/4.
Betaling av kommunale eiendomsavgifter " i 4/4.
Nødvendige felles redskaper deles på 4.
Fellesoppgaver og arbeid skal fordeles likt.
Rengjøring av fellesareal fordeles etter liste.

4. Skifting av tak og utvendig maling, samt maling av felles gang og andre nødvendige reparasjoner av hovedhuset påkostes og utføres av beboerne i selvsamme hus etter følgende fordelingsnøkkel: Loft 1/5, 2. etg. 2/5 og 1. etg. 2/5.
Isolasjon mellom etasjene: 1. etg. isolerer mellom kjeller og 1. etg. 2. etg. mellom 1. og 2. etasje.
Vasking av trappegang fordeles mellom 2. etg. og loftet.

5. Ytre vedlikehold av "Portnerboligen" betales og utføres av eier av denne.

6. Sanksjoner: Dersom en part ikke oppfyller angitt avtale, f.eks. ved ikke å delta i fellesarbeide, kan vedkommende presenteres for antall utførte dugnadstimer à kr. 45,- som indeksreguleres årlig.

7. Valg av nye eiere, event. leieboere: Ta hensyn til de øvrige eiere og ta dem med på råd.

8. Husmøte etter behov, minst en gang i kvartalet.

9. Det er opprettet felleskonto i Hetland Sparebank, konto nr.: 3230.24.43776, hvor hver boligenhet betaler inn pr. den 1. i hver måned, husleie til dekning av fellesutgifter. Leien fastsettes etter behov av husmøtet.

10. Endring av husregler og andre bestemmelser krever flertall.

Marit Vaastad

Sigdis Vaastad

Karl Johan Torkil-

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:
Normanns gate 41 A, 4014 Stavanger
Gnr. 55, Bnr. 863, Snr. 1, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260155

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Stine Haferkamp

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

E-post: haferkamp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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