PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

JOHN HAUGVALDSTADS GATE 40 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

John Haugvaldstads gate 40 A , 4005 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 58, bnr. 477

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 05.08.2026 **Rapportdato:** 07.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12301-3963 **Eiendomsverdi ref nr:** RE3899

Foretak: Rogaland Takstpartner AS

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.

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av NITO

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

Boligen er i normalt god stand etter alder. Det er foretatt noen standardhevinger med blant annet nyere bad og kjøkken. Noen bygningselementer er eldre og har redusert levetid, og det bør derfor påregnes fremtidige påkostninger på noen av disse. Hele rapporten må leses for å få ett riktig/helhetlig bilde av boligen. Det er behov for normalt vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takvinkelen på tilbygget er for lav for denne typen panner, med mindre undertaket bygges tettere. Dette er i følge eier gjort i 2026.
Takrenner og nedløp er av plast og metall.
Det er kun en del av takkonstruksjonen som er tilgjengelig for kontroll.
Resten av takkonstruksjonen er kledd inne. Direkte kontroll av denne og stikktagninger er derfor ikke mulig. Det er ukjent om konstruksjonen er etterisolert. På oppføringstidspunktet ble det ikke brukt isolasjon. Ved etterisolering av denne typen konstruksjoner(åsekonstruksjoner og eldre konstruksjoner med sperr) vil det også være behov for ventilering av konstruksjonen. Manglende ventilering kan føre til kondens og videre til fukt/råte skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gitt informasjon om denne typen skader/feil oppbygning. For riktig oppbygning av denne typen konstruksjoner anbefales det å følge Byggforsk Sintef sine anbefalinger.
Ytterveggene har tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning. På ett generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at ved etterisolering av denne typen vegger er det viktig at det gjøres ihht anbefalinger fra Sintef/byggforsk. Da spesielt med tanke på ventilering/lufting/dampsperre.
Kledning er kontrollert visuelt, og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgte kledningsbord der stikktagninger utføres på deler av treverk. Dette vil bety at det kan være kledning, eller deler av kledningsbord som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Kledning som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.
Det er trevinduer med koblet glass. Vinduer er kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.
Vinduer med enkle glass.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Terrassen er på understøttende konstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med furu.
Veggene har tapet og malte plater. Himlingen har malte plater.
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.
Radon målinger foretatt og de ligger under grenseverdier.
Det er mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn, peis med innsats og peisovn.
Gulvet er av betong og jord. Veggene er av stein/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er malt tretrapp.
Det er malte fyllingsdører innvendig.
Det er synlige flyvehull i treverk på loft. Det foreligger rapport fra Anticimex som fastslår at det ikke er behov for tiltak.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ingen dokumentasjon. Ang dagens krav til dokumentasjon se vedlagt bilde hentet fra NS3600:2025.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. TGIU settes ihht til NS3600:2025 når hulltaking er foretatt, men ikke i det mest fuktutsatte område, eller når hulltaking ikke er mulig, men det måles med andre type måleinstrumenter.
Hulltaking er ikke foretatt ettersom badet ligger mot 3 yttervegger og tømmervegg.
Det er benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › 2. Etasje › Vaskeromsnisje
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskeromsnisjen har grunnet størrelse svært liten mulighet for kontroll.
Ingen dokumentasjon. Ang dagens krav til dokumentasjon se vedlagt bilde hentet fra NS3600:2025.
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv.
Det er ikke mulighet for å måle fall mot sluk.
Tg er kun satt med bagrunn i de overflatene som var synlig på befaringen.
Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. TGIU settes ihht til NS3600:2025 når hulltaking er foretatt, men ikke i det mest fuktutsatte område, eller når hulltaking ikke er mulig, men det måles med andre type måleinstrumenter.

Beskrivelse av eiendommen

Det er benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Eksakt byggeår på bad er ukjent, men i følge forrige eier er badet renovert i 2011, omfanget av dette er ukjent.
Ingen dokumentasjon. Ang dagens krav til dokumentasjon se vedlagt bilde hentet fra NS3600:2025.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt, med elektriske varmekabler.
Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking. TGIU settes ihht til NS3600:2025 når hulltaking er foretatt, men ikke i det mest fuktutsatte område, eller når hulltaking ikke er mulig, men det måles med andre type måleinstrumenter.
Det er ikke påvist unormale forhold i forbindelse med hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i kompositt. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Tg er kun satt med bakgrunn i alder.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Undertegnede har ikke elektro faglig kompetanse. På ett generelt grunnlag anbefales det en el kontroll.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er i følge eier drenert langs bakside og begge sidene av boligen (ikke foran), i 2021.
For nærmere kontroll av selve drens ledningen må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).
Det gjøres oppmerksom på at alle vegger/gulv under terreng vil ha større sannsynlighet for noe fuktinnsig/kapilært sug. Det anbefales av den grunn jevnlig spyling av drens. SINTEF byggforsk anbefaler spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.
Normal levetid på drenering er 20-60 år.
Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med mur/stein konstruksjoner. Utvendig er resten av muren utilgjengelig for kontroll/under terreng, innvendig er muren tildekket(utforede vegger). Det lar seg derfor ikke gjøre med direkte kontroll av grunnmuren. Tilstandsgraden er satt hovedsakelig med bakgrunn i den/de delene av muren som var tilgjengelig for kontroll på befaringen og alder.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
I forbindelse med drenering ble en del av avløpsrør byttet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

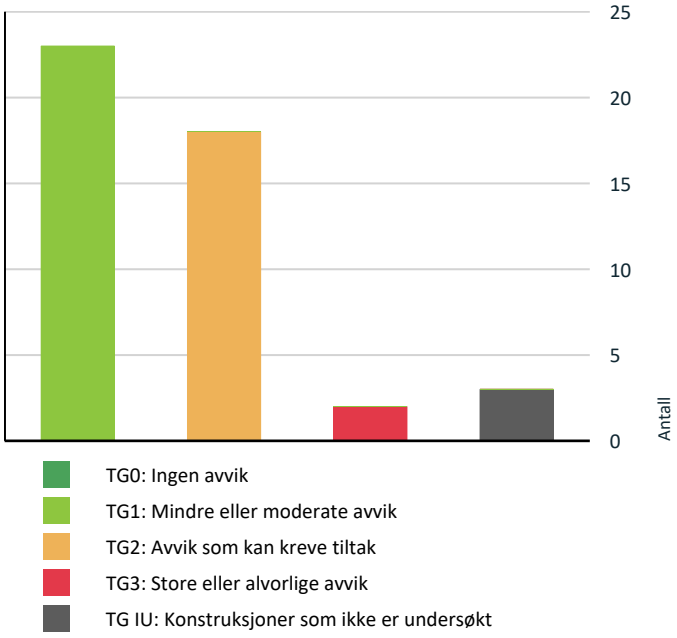
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

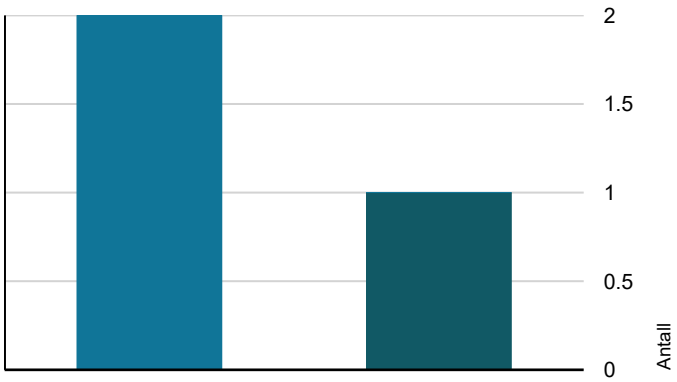
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskeromsnisje > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - kjellervinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Vaskeromsnisje > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Vaskeromsnisje > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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. Gå til side

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

Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Avviket gjelder trapp til hems.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1898

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Undertak er eldre enn 13 år(avviket gjelder ikke tilbygget, tak over bad i 1.etasje).

• Takvinkelen på tilbygget(1.etasje) er for lav for denne typen panner.

Konsekvens/tiltak

• Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Taktekking med denne typen panner på lav takvinkel gir økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Det anbefales å benytte taktekking som er egnet for lav takvinkel, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.









TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast og metall.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Gjelder nedløp ved inngangsparti.

• Beslag mellom takflater har litt avskalling i overflaten.

• 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 tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Beslaget bør behandles eller utbedres for å hindre videre avskalling og redusere risikoen for korrosjon og lekkasjer, som kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjoner.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er kun en del av takkonstruksjonen som er tilgjengelig for kontroll.
Resten av takkonstruksjonen er kledd inne. Direkte kontroll av denne og stikktagninger er derfor ikke mulig. Det er ukjent om konstruksjonen er etterisolert. På oppføringstidspunktet ble det ikke brukt isolasjon. Ved etterisolering av denne typen konstruksjoner(åsekonstruksjoner og eldre konstruksjoner med sperr) vil det også være behov for ventilering av konstruksjonen. Manglende ventilering kan føre til kondens og videre til fukt/råte skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gitt informasjon om denne typen skader/feil oppbygning. For riktig oppbygning av denne typen konstruksjoner anbefales det å følge Byggforsk Sintef sine anbefalinger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Synlig misfarging noen plasser. En eldre råteskade i det ene hjørnet.

• Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll av konstruksjonen, da spesielt i forhold til ventilering/kondens. Dette gjelder hovedsakelig i den kalde årstiden.
Dør inn til kaldt loft er uisolert.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser

• Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen, spesielt med tanke på ventilering og eventuell kondens, for å unngå fukt- og råteskader.
Uisolert dør til kaldt loft bør etterisoleres for å redusere varmetap og risiko for kondensproblemer.
Manglende ventilering og isolering kan føre til skader på konstruksjonen over tid.





Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning.
På ett generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at ved etterisolering av denne typen vegger er det viktig at det gjøres ihht anbefalinger fra Sintef/byggforsk. Da spesielt med tanke på ventilering/lufting/dampsperre.
Kledning er kontrollert visuelt, og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgte kledningsbord der stikktagninger utføres på deler av treverk. Dette vil bety at det kan være kledning, eller deler av kledningsbord som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Kledning som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Langs deler av kledningen er det liten avstand mellom kledning og terreng. Dette vil kunne redusere ventileringen bak kledningen i tillegg til at den nederste delen er mer fuktutsatt.
- Der det er mulighet for kontroll er ikke musebånd synlig.

Konsekvens/tiltak

- 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 bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng for å sikre god ventilering og redusere risikoen for fuktskader på kledningen og underliggende konstruksjon.
Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning, råte og redusert levetid på kledningen.
- Det bør etableres musebånd i nedre kant av kledningen for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende musebånd er økt risiko for at mus og andre skadedyr kan trenge inn og forårsake skader på bygningen.





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer med koblet glass. Vinduer er kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - kjellervinduer

Beskrivelse

Vinduer med enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Vinduene bærer preg av alders slitasje. Monteringen i vegg er ikke ihht dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Vinduene bør vurderes for utskifting eller oppgradering for å oppnå bedre isolasjon og sikkerhet, samt for å redusere varmetap.
Konsekvensen av dagens tilstand er økt varmetap, redusert komfort og risiko for ytterligere forringelse av vinduene over tid.

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører i tre.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrassen er på understøttende konstruksjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med furu.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og malte plater. Himlingen har malte plater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Avviket ansees som normalt i forhold til boligens alder.

• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp.
Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert brukskomfort, økt risiko for snublefare og utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg.
Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget og behovet for utbedring.

Radon

Beskrivelse

Radon målinger foretatt og de ligger under grenseverdier.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe støpt på nytt innvendig, vedovn, peis med innsats og peisovn.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er av betong og jord. Veggene er av stein/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

• Tresøyle som står ned mot betong vil ha høy fuktpåkjenning. Tresøyler bør monteres over terreng og søylesko.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.

• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller

• Tresøylen bør monteres over terreng og på søylesko for å unngå direkte kontakt med betong, da dette vil redusere risikoen for fuktskader, råte og svekkelse av bæreevnen. Manglende tiltak kan føre til alvorlige konstruksjonsskader over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Avviket gjelder trapp til hems.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører innvendig.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er synlige flyvehull i treverk på loft. Det foreligger rapport fra Anticimex som fastslår at det ikke er behov for tiltak.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon. Ang dagens krav til dokumentasjon se vedlagt bilde hentet fra NS3600:2025.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. TGIU settes ihht til NS3600:2025 når hulltaking er foretatt, men ikke i det mest fuktutsatte område, eller når hulltaking ikke er mulig, men det måles med andre type måleinstrumenter.
Hulltaking er ikke foretatt ettersom badet ligger mot 3 yttervegger og tømmervegg.
Det er benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.



2. ETASJE > VASKEROMSNISJE

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskeromsnisjen har grunnet størrelse svært liten mulighet for kontroll.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

2. ETASJE > VASKEROMSNISJE

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon. Ang dagens krav til dokumentasjon se vedlagt bilde hentet fra NS3600:2025.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.



2. ETASJE > VASKEROMSNISJE

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

2. ETASJE > VASKEROMSNISJE

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv.
Det er ikke mulighet for å måle fall mot sluk.
Tg er kun satt med bagrunn i de overflatene som var synlig på befaringen.



2. ETASJE > VASKEROMSNISJE

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



2. ETASJE > VASKEROMSNISJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROMSNISJE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > VASKEROMSNISJE

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. TGIU settes ihht til NS3600:2025 når hulltaking er foretatt, men ikke i det mest fuktutsatte område, eller når hulltaking ikke er mulig, men det måles med andre type måleinstrumenter.
Det er benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Eksakt byggeår på bad er ukjent, men i følge forrige eier er badet renovert i 2011, omfanget av dette er ukjent.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon. Ang dagens krav til dokumentasjon se vedlagt bilde hentet fra NS3600:2025.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Avviket settes da membran utførelsen ved terskel er ukjent.

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking. TGIU settes ihht til NS3600:2025 når hulltaking er foretatt, men ikke i det mest fuktutsatte område, eller når hulltaking ikke er mulig, men det måles med andre type måleinstrumenter.
Det er ikke påvist unormale forhold i forbindelse med hulltaking.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i kompositt. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Tg er kun satt med bakgrunn i alder.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg.

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Undertegnede har ikke elektro faglig kompetanse. På ett generelt grunnlag anbefales det en el kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er i følge eier drenert langs bakside og begge sidene av boligen(ikke foran), i 2021.
For nærmere kontroll av selve drens ledningen må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).
Det gjøres oppmerksom på at alle vegger/gulv under terreng vil ha større sannsynlighet for noe fuktinnsig/kapilært sug. Det anbefales av den grunn jevnlig spyling av drens. SINTEF byggforsk anbefaler spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.
Normal levetid på drenering er 20-60 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist omfattende fuktinntrengning, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag). Avviket gjelder i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å avdekke omfang av fuktproblemene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadede konstruksjonsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med mur/stein konstruksjoner. Utvendig er resten av muren utilgjengelig for kontroll/under terreng, innvendig er muren tildekket(utforede vegger). Det lar seg derfor ikke gjøre med direkte kontroll av grunnmuren. Tilstandsgraden er satt hovedsakelig med bakgrunn i den/de delene av muren som var tilgjengelig for kontroll på befaringen og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Avviket ansees som normalt mtp på alder.

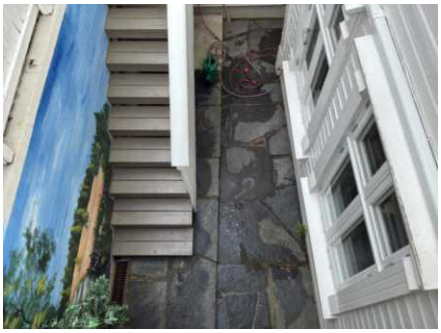
TG 2 Terrengforhold

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





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

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
I forbindelse med drenering ble en del av avløpsrør byttet.

Vurdering av avvik:
• Utvendige avløps og vannrør er av eldre dato og har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å innhente nærmere informasjon om rørtype og tilstand, samt vurdere kamerainspeksjon av avløpsrør for å kartlegge eventuelle skader eller svakheter.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på rørene er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningen.

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

Tilstandsrapport

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.

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

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Avviket gjelder trapp til hems.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2012

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

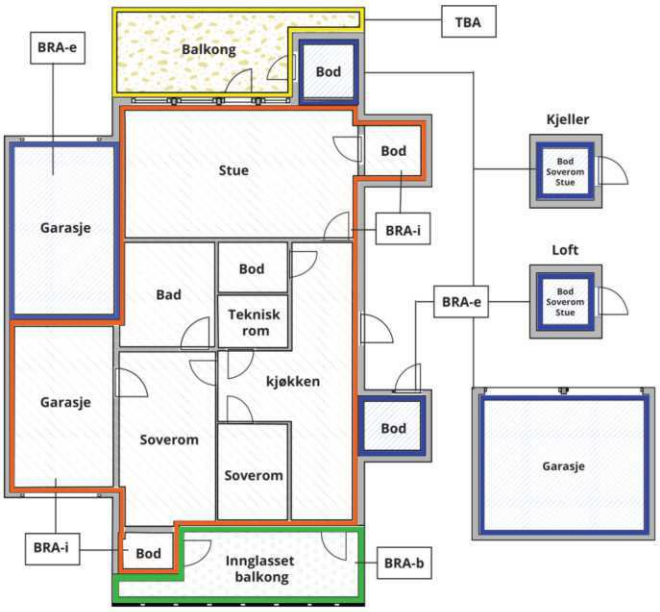
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft						19	19
Hems						14	14
2. Etasje	53			53	3		53
1. Etasje	70			70			70
Kjeller		27		27		26	53
SUM	**123**	**27**			**3**	**59**	**209**
SUM BRA	**150**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
Hems	Kontor		
2. Etasje	Gang, stue, bad, soverom, vaskeromsnisje, soverom 2		
1. Etasje	Entré, gang, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		15		15	25
1. Etasje		44		44	
SUM		**59**			**25**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftstue	
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

Bygningen er kun målt opp, ikke kontrollert.
TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Torunn Wetteland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	58	477		0	172.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

John Haugvaldstads gate 40 A

Hjemmelshaver

Wetteland Bernt Egil, Wetteland Torunn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Gamle Stavanger.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2026	
2	06.08.2026	
3	06.08.2026	
4	06.08.2026	
5	06.08.2026	
6	07.08.2026	

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.

orskriften 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 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.»*

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om

Forutsetninger

alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk(som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

Frittstående bygg på eiendommen(som f.eks garasje anneks osv) er ikke kontrollert i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 31.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260171
Addresse	John Haugvaldstads gate 40 A		
Postnr.	4005	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Torunn Wetteland		
Selgers navn	Bernt Egil Wetteland		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2018

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

fremtind

Polise/avtalenr.:

31213269/12

Våtrom

Initialer selger:
T W
B E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Åpnet og skiftet tak både utvendig og innvendig 1 etg bad

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Mæland bygg as har utført arbeidet i juli 2026 og har bilder og dokumentert arbeid

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet utvendig avløpsrør i forbindelse med drenering

Initialer selger:
T W
B E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

faktura på arbeid

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Tak på tilbygg bad 1 etg er skiftet Juli 2026. Nytt undertak, beslag og takrenner

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeidet er i sluttfasen, Mæland bygg as har alle dokumenter. sendes over når mottatt

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjeve gulv pga alder

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ny kledning tilbygg bad 1 etg

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført selv

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det renner vann gjennom grovkjeller

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

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

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

Det er drenert på bakside og begge sider av hus, med unntak av side mot gate

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

faktura på utført arbeid

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Lagt til nye kurser til garasje, kjøkken, utvendig etc..

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

fakturaer på utført arbeider

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Lyse

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

manglet oversikt i et av sikringsskapene, som ble utbedret

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har tidligere vært aktive borebiller på grovloft, har rapport fra antisimex fra 2026

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Høyeste årmiddelverdi: 91 Bq/ m3Høyeste måleverdi : 120 Bq/ m3

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

el arbeid, montering av port og dør, montering av varmepumpe, montering av el bil lader, lekting av vegger og tak

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

innvendig isolering og kledning. montering av garderobedører , montering av gulvfliser plast/ gummi

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

el.arbeid opplastet under tidligere punkt vedr el.arbeid. faktura på port og dør m/ montering

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

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ombygning av overbygg ved inngang

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

Initialer selger:
T W
B E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 31.07.2026

Signert av *Torunn Wetteland*

Signert av *Bernt Egil Wetteland*

Initialer selger:
T W
B E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

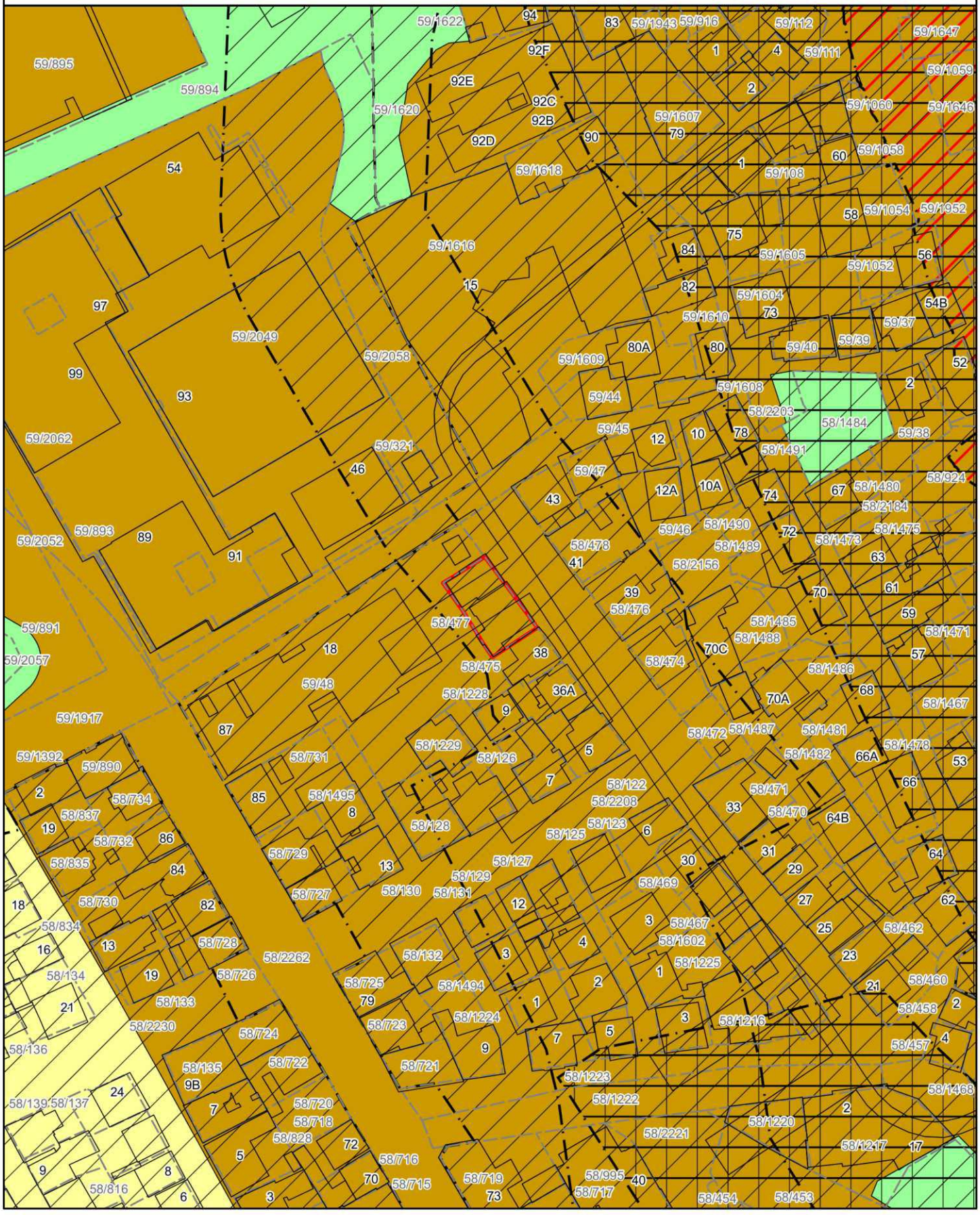
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 58/477/0/0
Dato: 2026-06-24
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

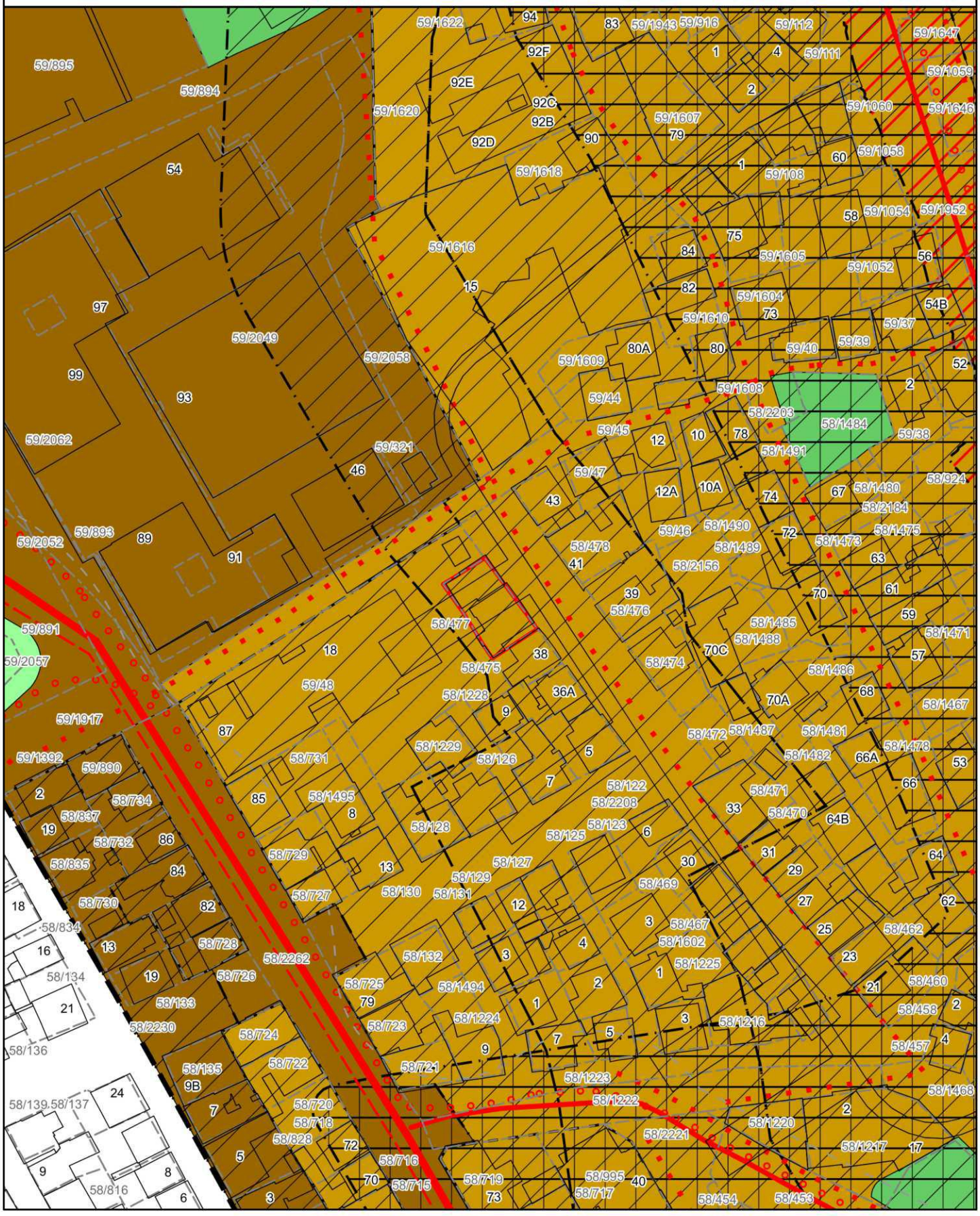


Kommunedelplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 58/477/0/0
Dato: 2026-06-24
Målestokk: 1:1,000

Planident: 129K
Ikrafttredelsesdato: 11.3.2019

Stavanger kommune



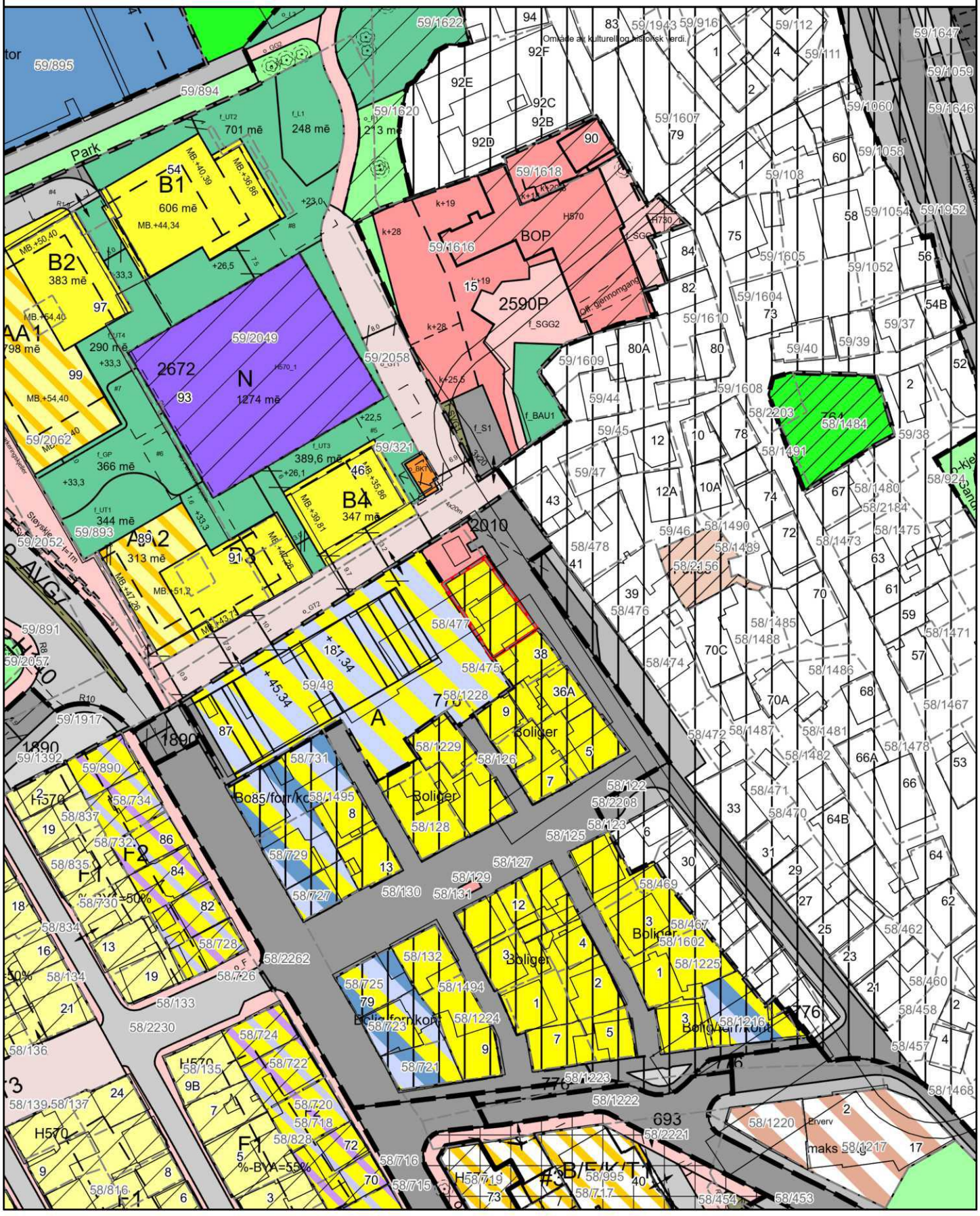
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 58/477/0/0
Dato: 2026-06-24
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2010
Ikrafttredelsesdato: 31.10.2005

Stavanger kommune

N



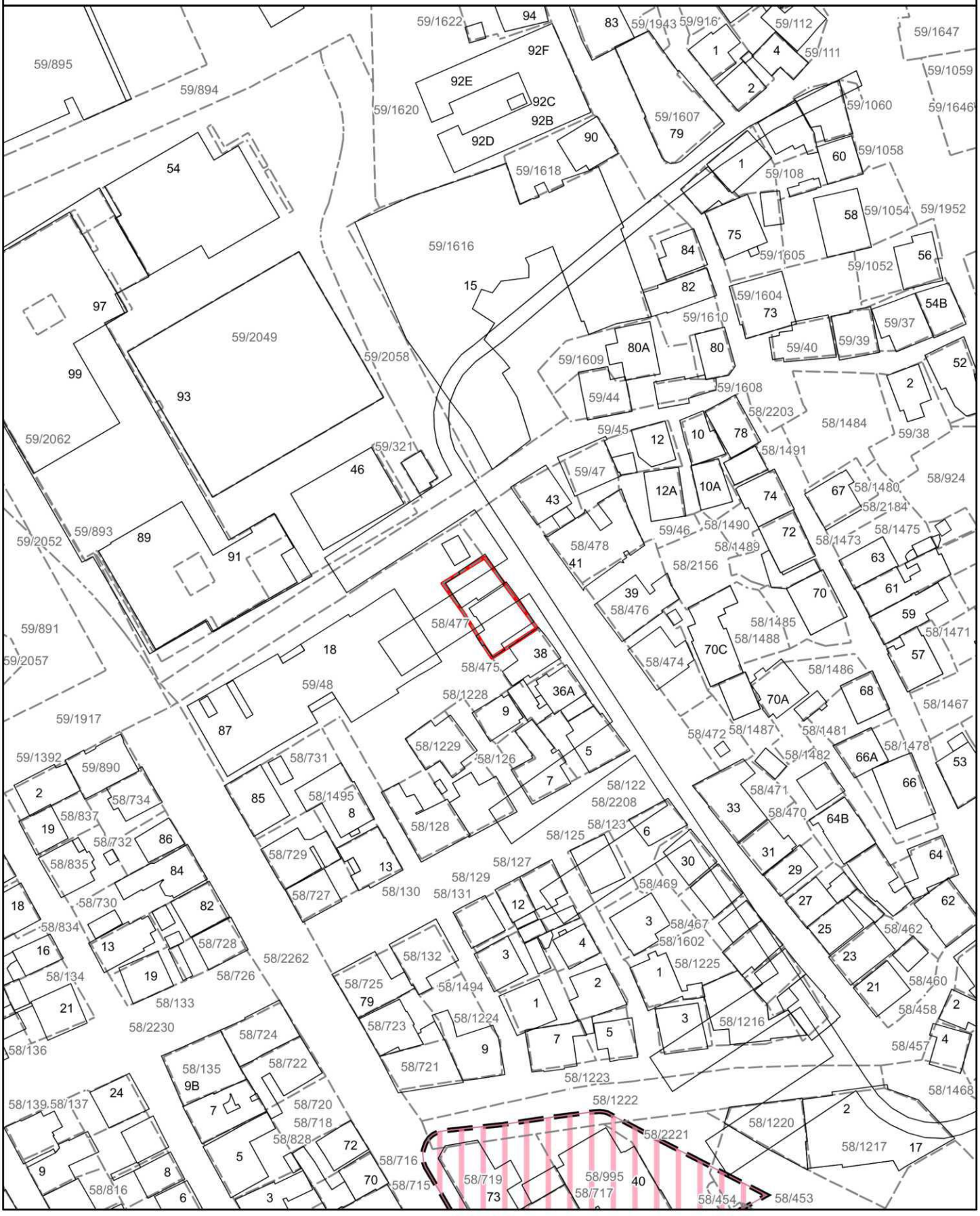
Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 58/477/0/0
Dato: 2026-06-24
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2665E
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	58	**Bruksnr**	477	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Kommuneplaner
Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	129K
Navn	Stavanger sentrum
Plantype	21 - Kommunedelplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/11/2019 00:00:00
Bestemmelser	129K.pdf
Delarealer	
Areal	172.83 kvm
Hensynsonenavn	H540
Kpangitthensyn	540 - Hensyn grønnstruktur
Areal	172.83 kvm
Omrnavn	BS28
Kparealformal	Sentrumsformål

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	172.83 kvm
Hensynsonenavn	H570_23
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	172.83 kvm
Hensynsonenavn	H540_34
Kpangitthensyn	540 - Hensyn grønnstruktur
Areal	172.83 kvm
Omrnavn	SF1
Kparealformal	Sentrumsformål

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	776
Navn	Gamle Stvgr. Brønngt. Haugvaldstadgt. Rosenberggt.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10/12/1976 00:00:00
Bestemmelser	776.pdf
Delarealer	
Areal	0.01 kvm
Feltnavn	A
Regform	910 - Bolig/Forretning

Id	2010
Navn	Reguleringsplan for Ådlandsstykket.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10/31/2005 00:00:00
Bestemmelser	2010.pdf,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf
Delarealer	
Areal	171.21 kvm
Feltnavn	
Regform	660 - Bevaringsområder
Areal	171.21 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	623 - Vann- og avløpsanlegg

Areal	1.6 kvm
Feltnavn	
Regform	311 - Gate m/fortau

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2665E
Navn	Planendring Løkkeveien 65 - 71
Plantype	31 - Mindre reguleringsendring
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
Areal	

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 2010 FOR ÅDLANDSSTYKKET, EIGANES OG VÅLAND BYDEL

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 31.10.05 i medhold av plan- og bygningsloven 27-2.1.

1. Formålet med reguleringsplanen er å bevare den kulturhistorisk og antikvarisk verdifulle bebyggelsen og områdets særpregete miljø.

2. Riving tillates ikke.

3. Bebyggelsens opprinnelige eksteriør skal bevares. I den grad eksteriøret er endret, skal aktualiteten av tilbakeføring til originalt utseende nøye vurderes ved eventuell fornyelse. Det gjelder taktekking, vinduer, kledning, skorstein og eventuelle detaljer. Tilbakeføring kan kreves.

4. Bebyggelsen skal brukes til boligformål, bortsett fra husrekken langs Løkkeveien, hvor bolig ikke er tillatt i første etasje. Tilbygg/uthus kan bare tillates unntaksvis.

5. Byggesaker innen området skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

6. Ved eventuell endret utforming av trafikkarealer skal en i så stor grad som mulig sikre tilgjengelighet for fotgjengere, barnevogner, funksjonshemmete og syklister.

7. Saker som gjelder belysning, skilt og reklame, skal behandles i samsvar med kommunens veiledere.

8. Innenfor grensen for Middelalderbyen er alle tiltak, uansett størrelse, som er egnet til å grave ut eller på annen måte skade kulturminnet, meldepliktig i henhold til Kulturminneloven § 8 1. ledd, jf. Kulturminneloven § 3. Melding om tiltak stiles til Riksantikvaren og sendes til Fylkeskultursjefen i Rogaland.

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.

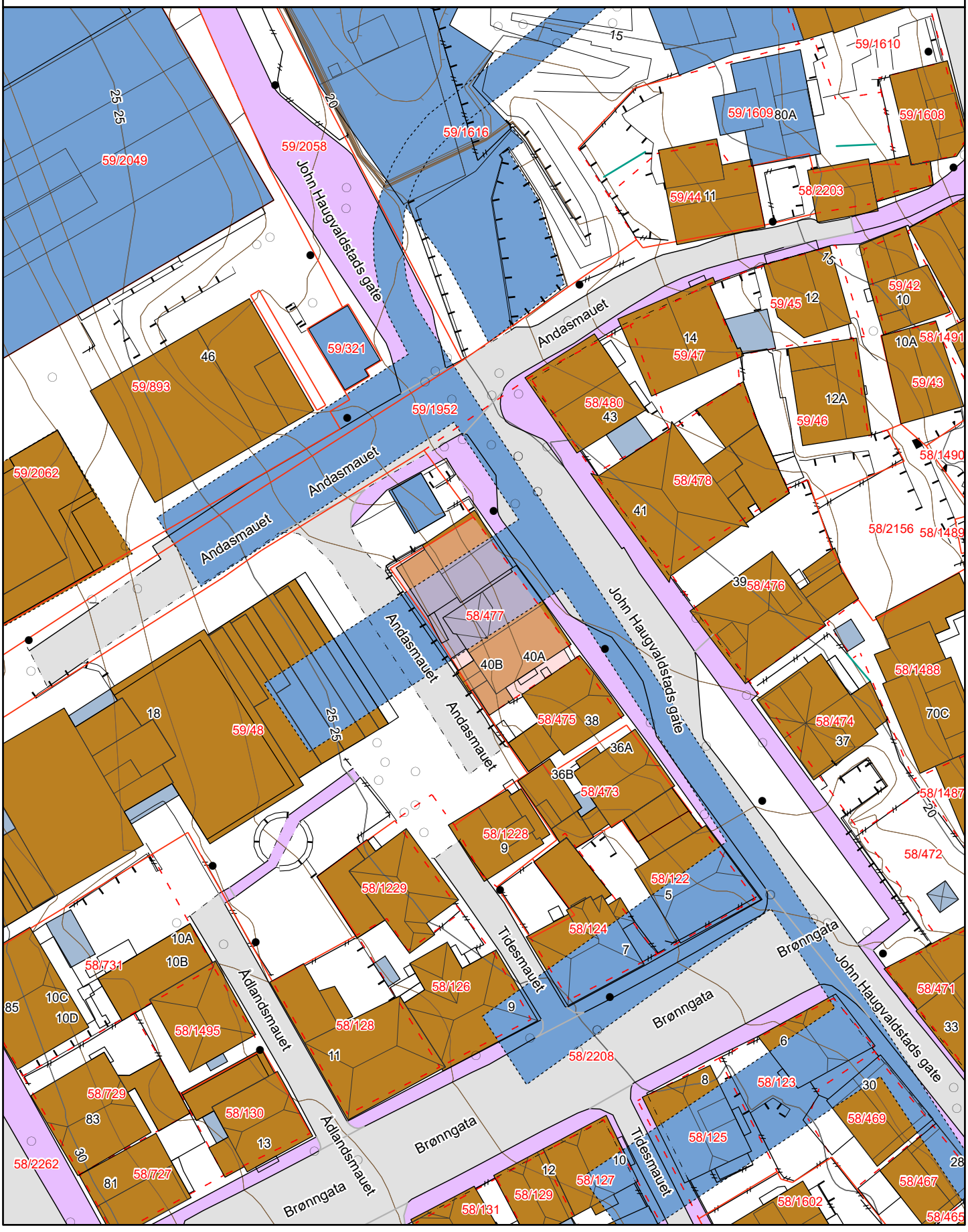
h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

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.

Oversiktskart

Adresse: **John Haugvaldstads gate 40A, 4005 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/58/477/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 173 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.06.2026



Matrikkelkart

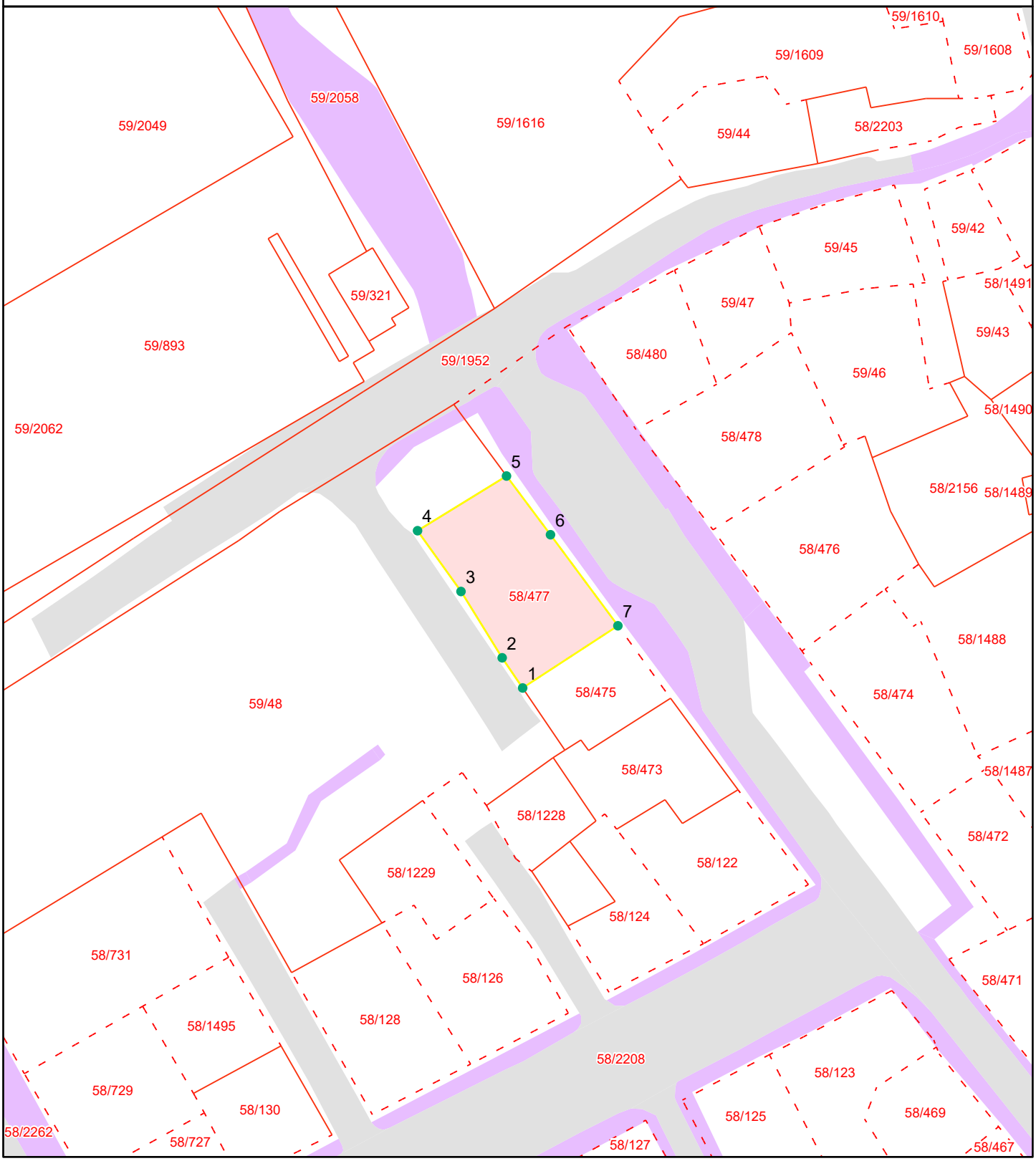
Adresse: **John Haugvaldstads gate 40A, 4005 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/58/477/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 173 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.06.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 173 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

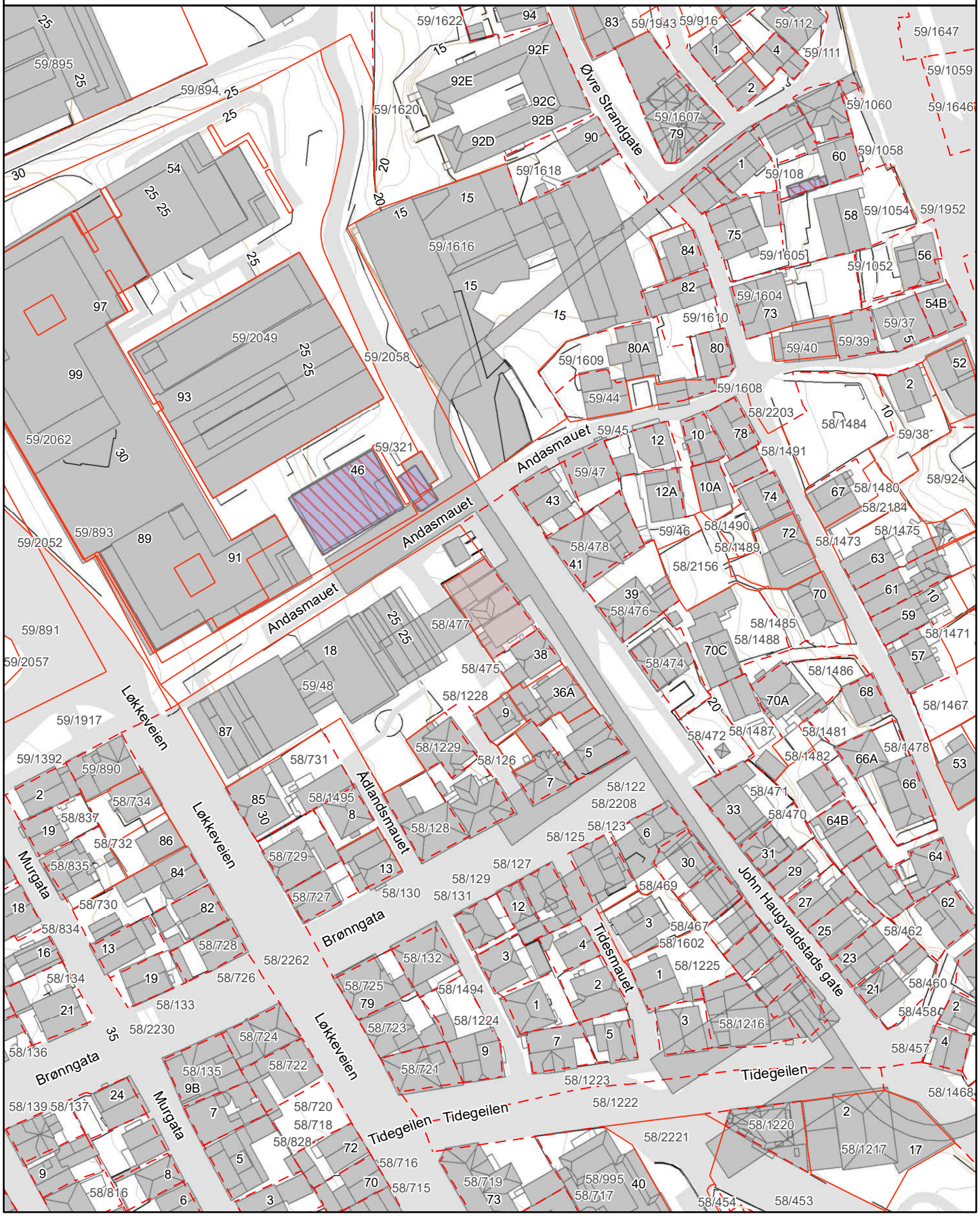
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6541510.49	311730.74	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	3.37	0
2	6541513.27	311728.85	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	7.22	0
3	6541519.38	311725.05	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.91	0
4	6541524.98	311721.04	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	9.66	0
5	6541530.02	311729.25	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.78	0
6	6541524.61	311733.31	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	10.48	0
7	6541516.22	311739.53	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	10.52	0

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 58/477/0/0
Dato: 2026-06-24
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	25.06.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	58	Bnr:	477	Fnr:		Snr:	
Adresse:	John Haugvaldstads gate 40A						

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, 24.06.2026 09:54

Eiendom 1103-58/477

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	02.08.1997	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	168 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	58	Beregnet areal	172,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	477	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (2)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
John Haugvaldstads gate 40A	4005 Stavanger	Tidegeilen	Eiganes	Domkirken og St. Petri
John Haugvaldstads gate 40B	4005 Stavanger	Tidegeilen	Eiganes	Domkirken og St. Petri

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
02.08.1997	Kartforretning	1103-58/477	Mottaker	168

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	4881044			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	13.06.2007	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	66/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	66/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	53/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	51/0	51/0
H02	Hovedetasje	0	0/0	15/0	15/0

Bygg 2 av 2: Tomannsbolig, horisontaldelt

Bygningsnr	4587456			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	126/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	01.01.1898	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	126/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel

Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0201		Hovedetasje	65	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	61	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	67/0	0/0	67/0
H02	Hovedetasje	1	59/0	0/0	59/0

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

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

Svein Jacob Lund og Lene Lund
Vindhagen 35

4306 SANDNES

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	JOURNALNR.	DATO
	GCR-04/7819-19	50554/12	28.08.2012

FERDIGATTEST - NYBYGG GARASJE / HOBBYVERKSTED MED TERRASSE

Gnr./bnr.: 58/477
Byggestedsadresse: Haugvaldstads gate 40,
Tiltakshaver: Sven Egil Gilje

Det vises til byggetillatelse gitt for NYBYGG GARASJE / HOBBYVERKSTED MED TERRASSE den 13.06.2007.

Byggesak har konstatert at arbeidet nå er utført uten at det foreligger tilbakemelding om dette. Arbeidet blir nå ferdigmeldt. Det gjøres oppmerksom på at tiltakshaver selv er ansvarlig for at arbeidet er utført iht. tillatelsen og i samsvar med plan og bygningsloven med forskrifter og vedteker.

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

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Guzmán Cruz Rodríguez
saksbehandler

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

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

Austrått Bygg AS
Vindhagen 35

4306 SANDNES

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	IOF-11/8182	BYG 58/477	59332/11	03.10.2011

DELEGERT BEHANDLING SAKSNUMMER: KBU3145/11

TILLATELSE TIL TILTAK

Gnr./bnr.	58/477
Byggestedsadresse:	Haugvaldstads gate 40
Tiltaksklasse:	1
Ansvarlig søker:	Austrått Bygg AS
Tiltakshaver:	Svein J. Lund
Tiltakets art:	GNR/BNR. 58/477 - FASADEENDRINGER + OMBYGGING FRA ENEBOLIG TIL TOMANNSBOLIG

Det er søkt om å bygge om enebolig til tomannsbolig, ny veranda i andre etasje mot vest og å skifte ut et vindu med verandadør.

Tillatelse til tiltak gis på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. **Utførelse av detaljer rundt ny dør skal være som for eksisterende vinduer på huset. Verandadør skal ha stilmessig riktig utførelse. Byantikvaren kan konfereres ang dette.**
3. Ansvarlig søker skal sørge for anmodning om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningslovens § 21-10. Jfr. § 32-8.
4. Er arbeidet ikke satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid en to år.
5. Alle ildsteder skal meldes til feiervesenet før installasjon.

Det gis ansvarsrett og lokal godkjenning for omsøkte fagområder jf. innsendt søknad:

Navn på foretak	Fagområde	Tiltaks-klasse	Sentral-godkjenning
Austrått Bygg AS	Ansvarlig søker Ansvarlig prosjekterende innen arkitektur, bygningsfysikk og konstruksjonssikkerhet Ansvarlig utførende for tømmerarbeidene og våtromsarbeidene	1	delvis
Osv. Sivertsen AS	Ansvarlig prosjekterende og utførende for innvendige sanitæranlegg	1	ja

Foretakene er ansvarlig for at arbeidet utføres etter plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter.

Det minnes om at ansvarlig søker er ansvarlig for å koordinere de ansvarlige foretak og for at alle relevante fagområder er dekket av ansvarsrett.

Tillatelsene er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegasjonsreglement. Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du har mottatt dette brevet. Vi viser til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Med hilsen

Paul A. Paulsen
byggesakssjef

Ingrid Overegseth Foss
saksbehandler

Kopi til:
Svein J. Lund, Vindhagen 35, 4306 SANDNES

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

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

Austrått Bygg
Vindhagen 35

4306 SANDNES

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	JOURNALNR.	DATO
	PASP-11/8182-10	23967/12	13.04.2012

VEDTAK MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - GNR/BNR. 58/477 - MINDRE FASADEENDRINGER + BRUKSENDRING FRA ENEBOLIG TIL TOMANNSBOLIG

Gnr./bnr.:	58/477
Byggestedsadresse:	Haugvaldstads gate 40, 4005 STAVANGER
Tiltakshaver:	Svein J. Lund

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 03.10.2011 og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Midlertidig brukstillatelse gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, tredje ledd.

Bygningen har opprinnelig vært en 2-mannsbolig, men har de siste år blitt brukt som enebolig, og er nå tilbakeført til tomannsbolig. Brann- og luftlydisolasjon mellom leiligheter er ivaretatt etter dagens forskrifter, mens det gis dispensasjon fra dagens krav til trinnlydisolasjon mellom leiligheter.

Før vi kan utskrive ferdigattest må følgende arbeider utføres:

- Vinduer i 2.etg monteres barnesikring
- Håndrekke monteres på vegg i trapp opp til 2.etg.
- Revidert tegning av plan 2.etg./ny tegning loft (boder) sendes inn
- Det er krav om utvendig bod for hver leilighet, ref.TEK10 § 12-10. Tegning som viser hver leilighets utvendige bod sendes inn.

Påpekte mangler må rettes innen 15.07.2012.

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

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

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Per Aspøy
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Torunn Wetteland
Haugvaldstads Gate 40 B
4005 STAVANGER

Dato: 07.02.2022
Saksnummer: 22/02492-3
Deres ref.:

Tillatelse til tiltak på vilkår - gnr/bnr 58/477 – 2 takvinduer

Byggestedsadresse	John Haugvaldstads gate 40 B
Ansvarlig søker	
Tiltakshaver	Bernt Egil Wetteland,Torunn Wetteland
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad mottatt 17.01.2022.
Tiltaket gjelder innsetting av 2 takvinduer i takflate i garasje som vender mot sør/øst.

Eiendommen som inngår i *Gamle Stavanger* er regulert til bevaring og omfattes av plan *2010 Reguleringsplan for Ådlandsstykket* med bestemmelser.

Tiltaket er ikke nabovarslet, jf. avklaring i samtale med annen saksbehandler i sentrumssonen. Dette anses til å være i tråd med pbl § 21.-3, 2. ledd;

> *Varsel etter første ledd kan unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere.*

Omsøkt tiltak har vært til uttalelse hos byantikvaren, jf. reguleringsbestemmelse punkt 5, og Foreningen Gamle Stavanger. Uttalelsene er vedlagt søknaden.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4.

Følgende tiltak er godkjent:

- Fasadeendring i form av 2 takvinduer i garasjetak mot sør/øst
  med mål 50x70 og av typen Velux GVR. Dette er i tråd med uttalelser fra Foreningen Gamle Stavanger og byantikvaren.

Betingelsen for byggetillatelsen er at du følger disse punktene:

1. Du må følge plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter.
2. **Vinduene skal være av typen 50x70 Velux GVR.** Bruk av annen type vindu må avklares med byggesak

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

Ved spørsmål om denne type vinduer, kan de rettes til byantikvaren før bestilling.

3. **Det skal være en synlig takpannerad imellom de to vinduene.**
4. Du må sende inn søknad om ferdigattest. Bruk skjemaet "Søknad om ferdigattest», som du finner på internettsidene til Direktoratet for byggkvalitet. Byggverket, eller deler av det, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
5. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Begrunnelse for vedtaket

Det foreligger uttalelser fra byantikvaren og Foreningen Gamle Stavanger som begge åpner for etablering av takvinduer men forutsatt at det velges mindre størrelse og en konkret vindustype. Både Byggesak og byantikvar og Foreningen Gamle Stavanger er enige om at det kan tillates 2 stk Velux GVR-vinduer på garasjetaket som vender mot boligen (mot sør). Denne vindustypen kommer i enten 50x50 eller 50x70. Ønsket størrelse på 55x98 godkjennes derfor ikke. Krav om å nytte vindusstørrelse på 50x70 settes som vilkår for denne tillatelsen.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.
Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Vi sender faktura for behandling av søknaden.

Har du spørsmål?
Kontakt Innbyggerservice på tlf. 51507090 eller på innbyggerservice@stavanger.kommune.no

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Martha Grimnes
saksbehandler

Vedlegg
Uttalelse - gnr/bnr 58/477

Kopi til:
Foreningen Gamle Stavanger, Blidensolstredet 134005 STAVANGER
Bernt Egil Wetteland, Haugvaldstads Gate 40 B4005 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Torunn Wetteland
Haugvaldstads Gate 40 B
4005 STAVANGER

Dato: 15.09.2022
Saksnummer: 21/11109-9
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 58/477 - John Haugvaldstads gate 40 B - endring av inngangsparti og markise over terrasse

Byggestedsadresse	John Haugvaldstads gate 40 B
Ansvarlig søker	
Tiltakshaver	Bernt Egil Wetteland,Torunn Wetteland
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 12.09.2022.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.
Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 15.06.2021.
Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.
Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

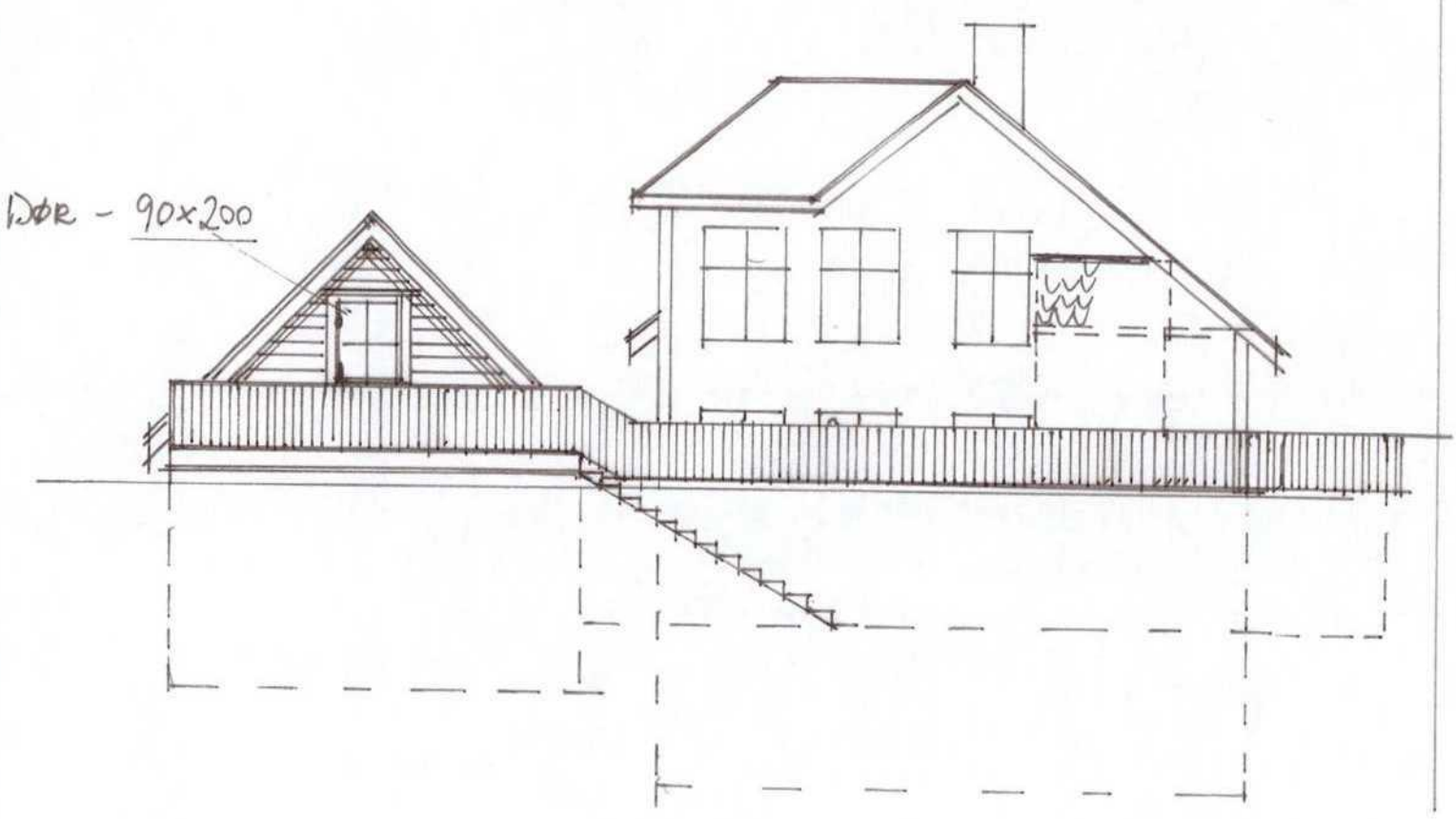
Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

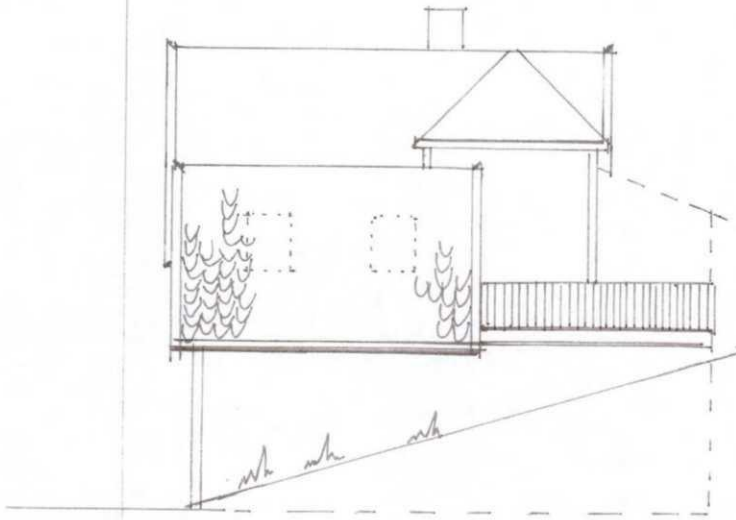
John Conrad Bjørnsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 09 NOV. 2010
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....





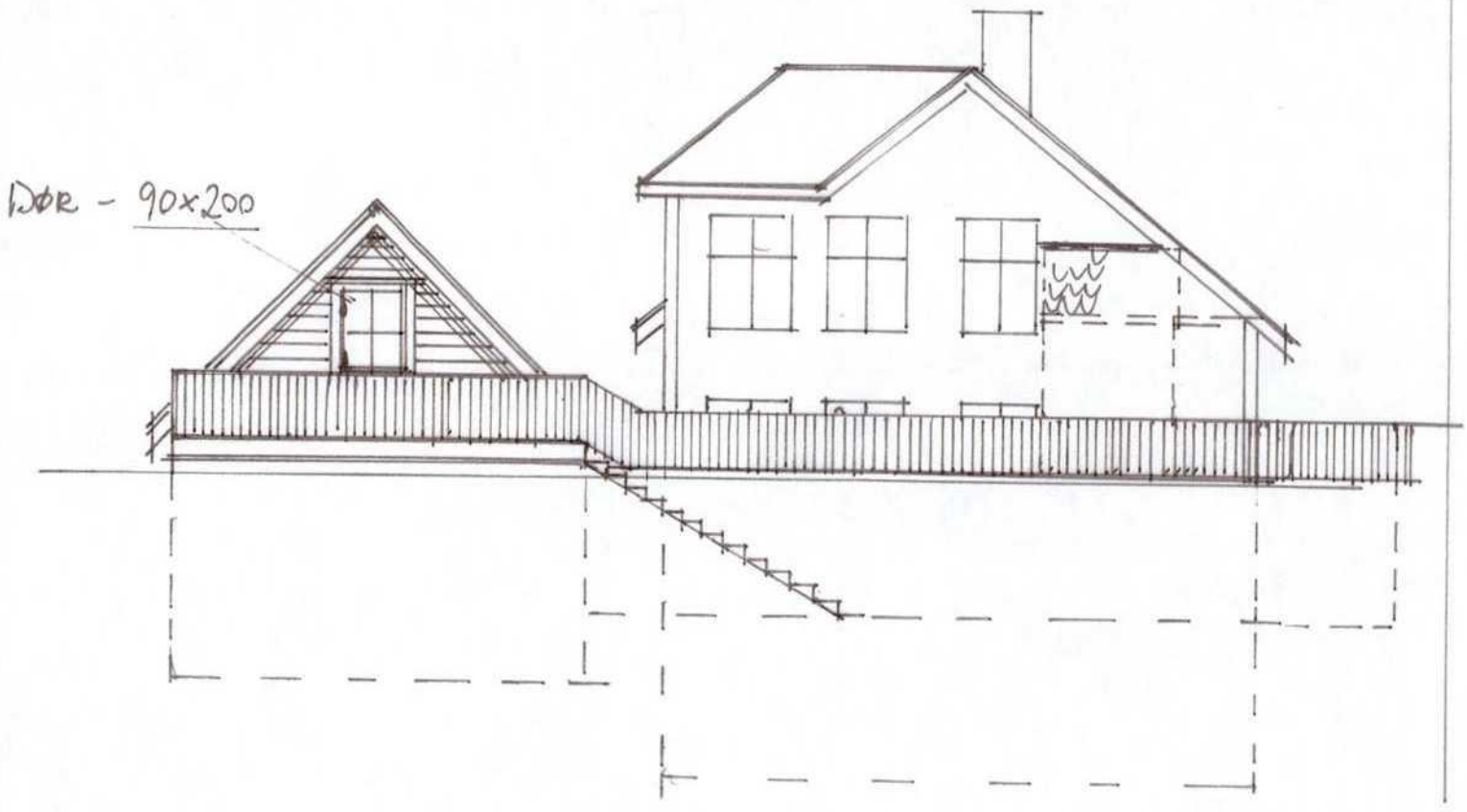


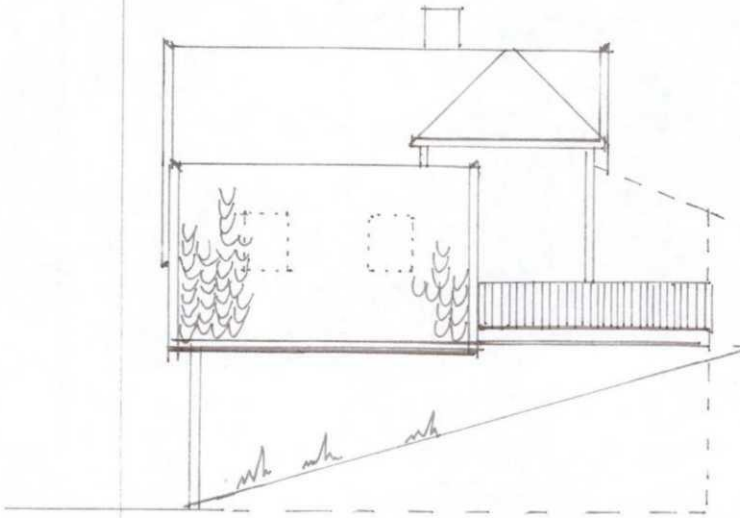
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 09 NOV. 2010
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

KOPI

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 09 NOV. 2010
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....







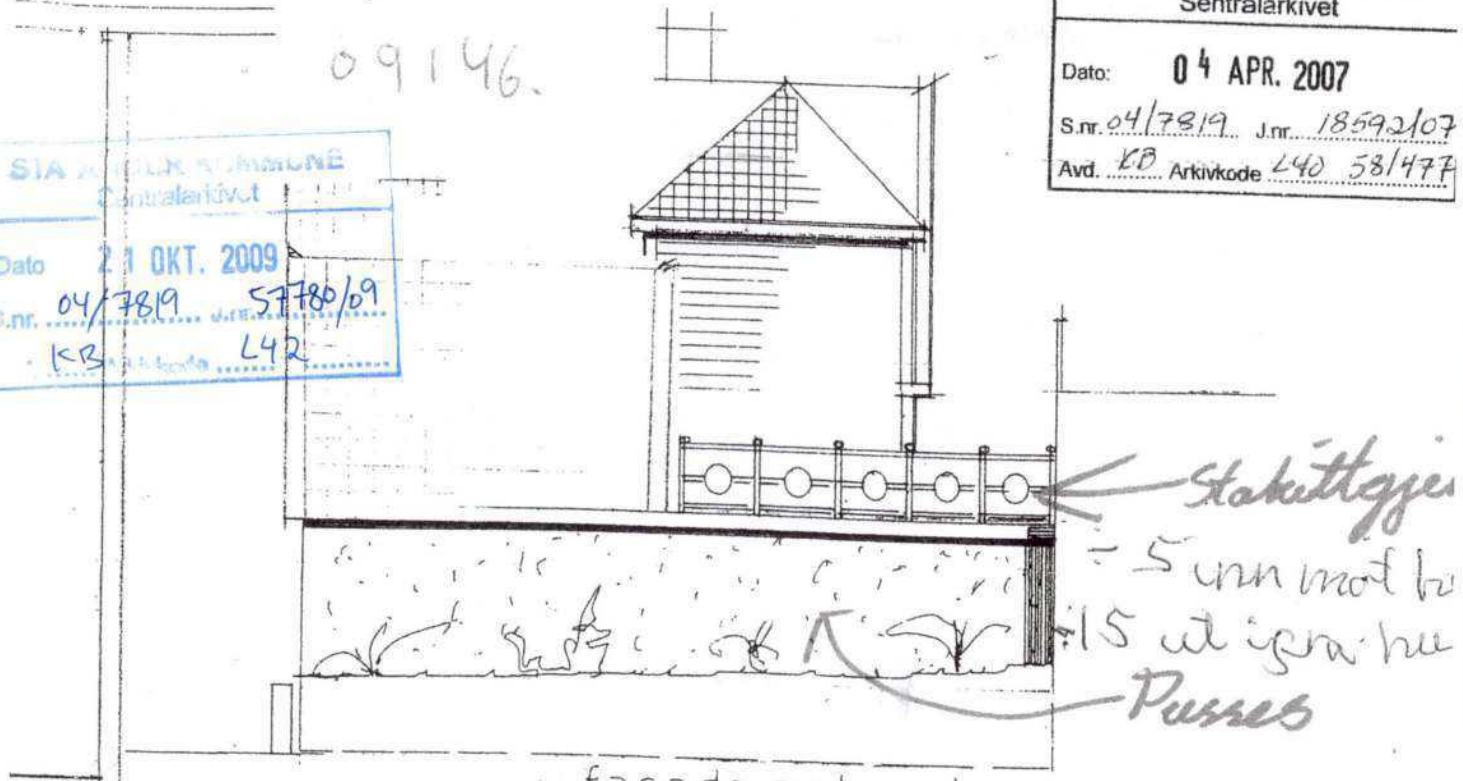
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 09 NOV. 2010
S.nr. ..... J.nr. .....
Ard. ..... Arkivkode .....

OAR

Lyse
5190 3080
09146.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 04 APR. 2007
S.nr. 04/7819 J.nr. 18592/07
Avd. KB Arkivkode L40 58/477

STA[illegible] KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 21 OKT. 2009
S.nr. 04/7819 J.nr. 57780/09
KB Arkivkode L42



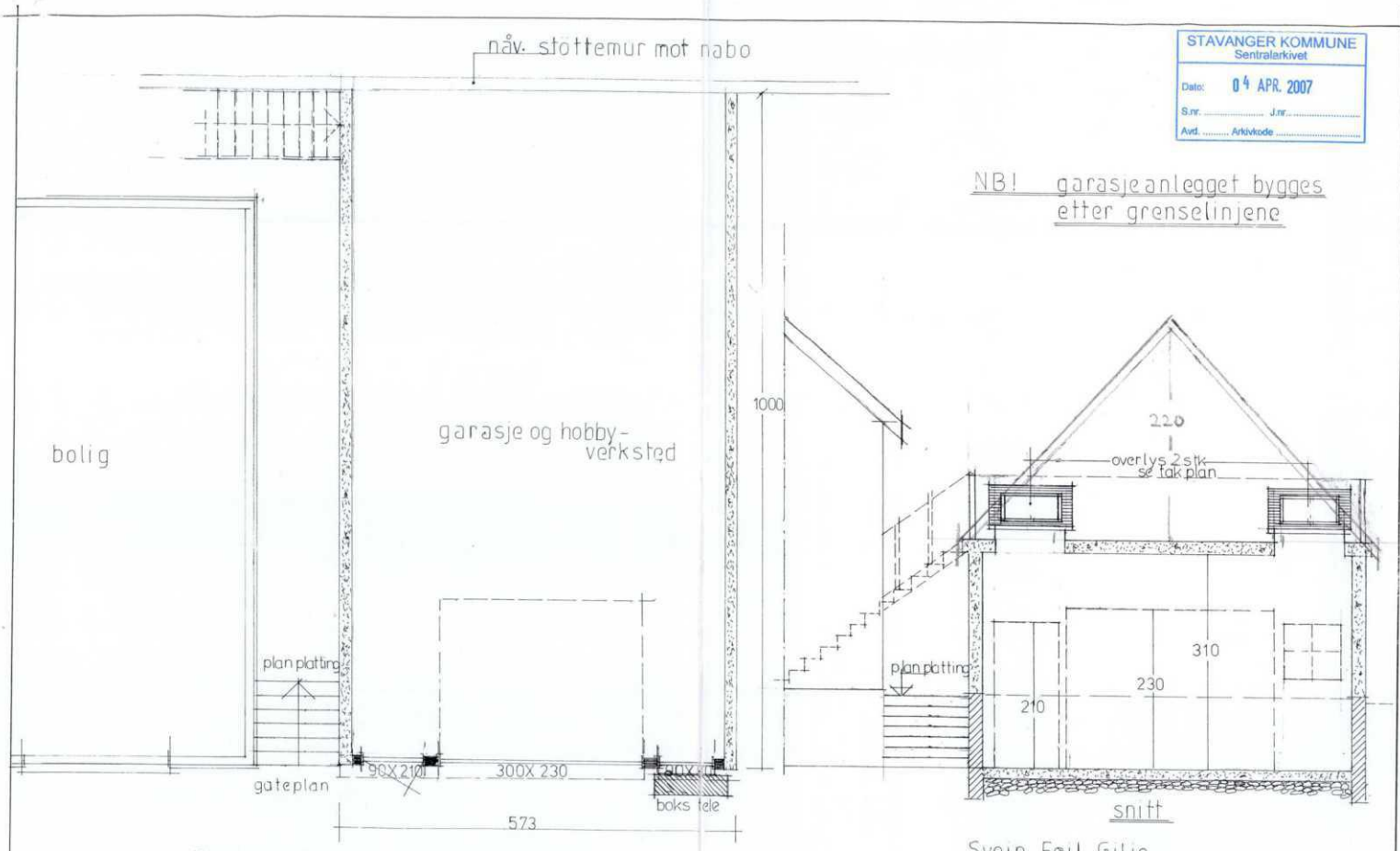
fasade mot nord



fasade mot Haugvaldstads gt

tegn nr 2 - 1:50 - 1:100

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 04 APR. 2007
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



PLAN GARASJE OG HOBBYVERKSTED
BR GR FL- 573 M 2
Haugvaldstad gate

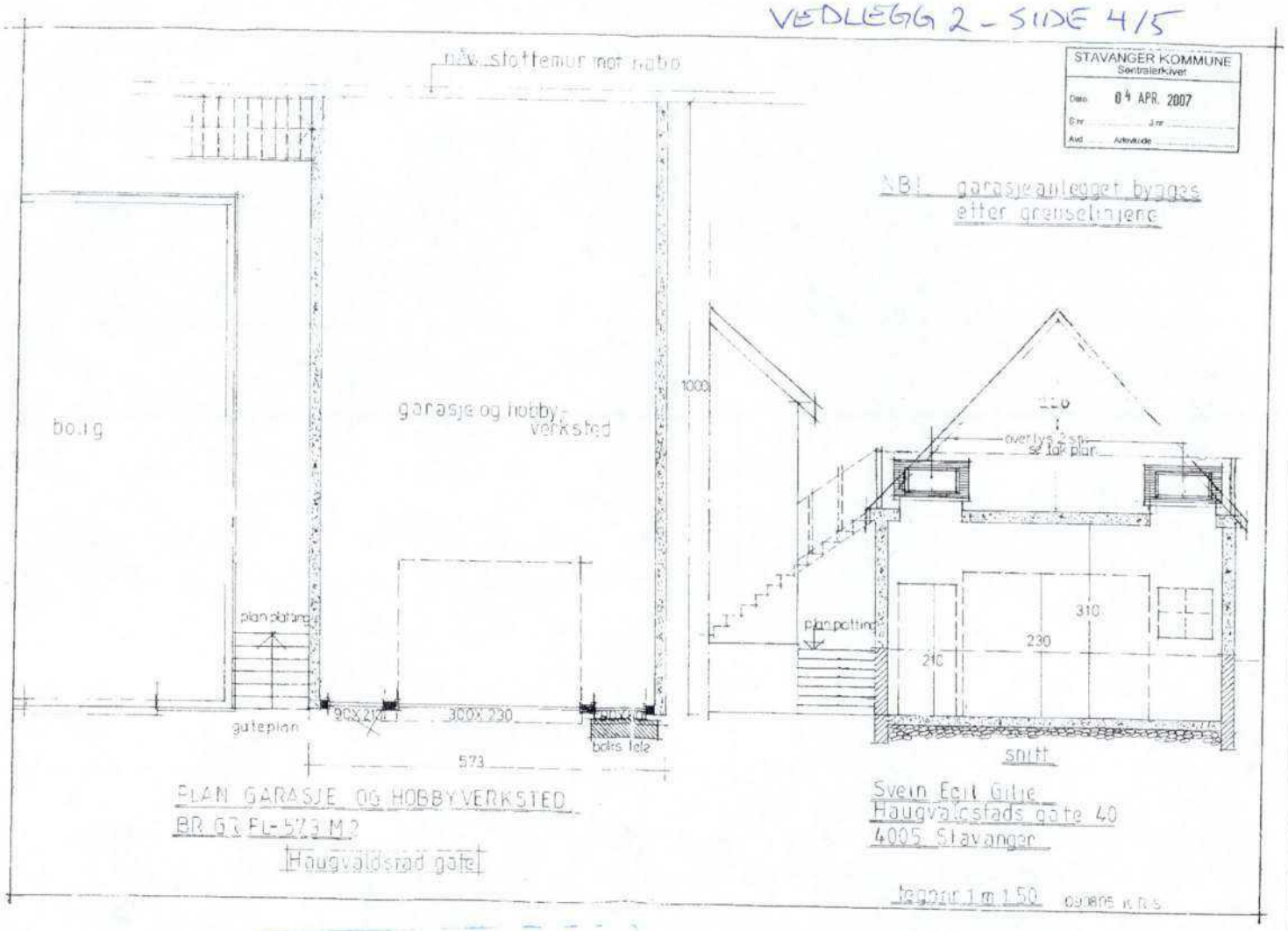
NB! garasjeanlegget bygges etter grenselinjene

snitt

Svein Egil Gilje
Haugvaldstads gate 40
4005 Stavanger

tegnnr 1 m 1:50 090805 K.R.S

VEDLEGG 2 - SIDE 4/5



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 26 OKT. 2009
S.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

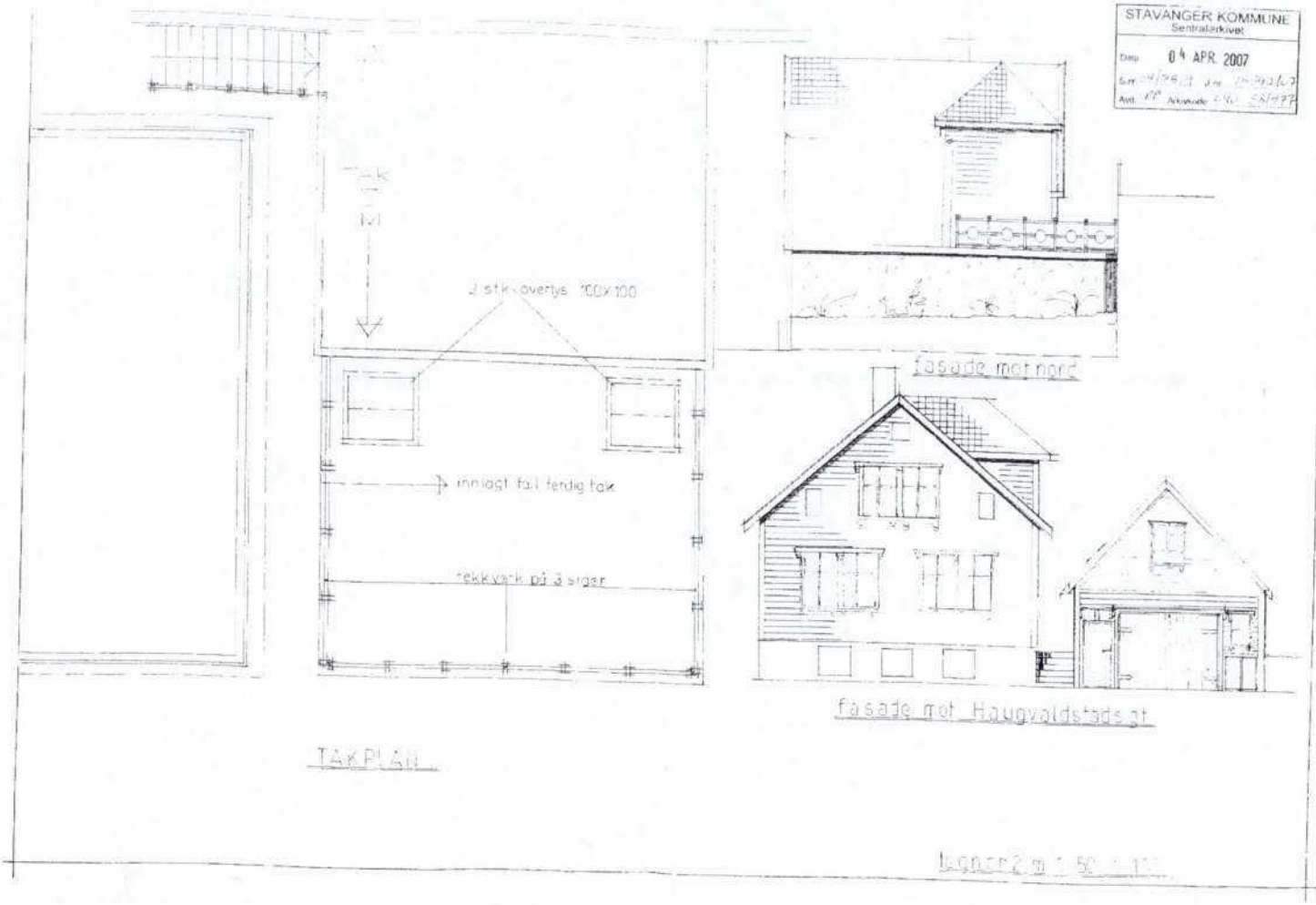
Kommentar Sameiet Andaskaret 18 - 22/10/2009

HØYDE TOPP GULV I GARASJE TIL TAK = 3.10 m
+ TYKKELSE BETONGPLATE 2. ETG. = 0.20 m
+ HØYDE TOPP BETONGPLATE 2. ETG. TIL INNVENDIG TAK VED MØNE = 2.20 m
+ TYKKELSE INNVENDIG TAK TIL UTVENDIG TAK VED MØNE = 0.20 m

TOTAL HØYDE = 5.70 m

VEDLEGG 2 - SIDE 5/5

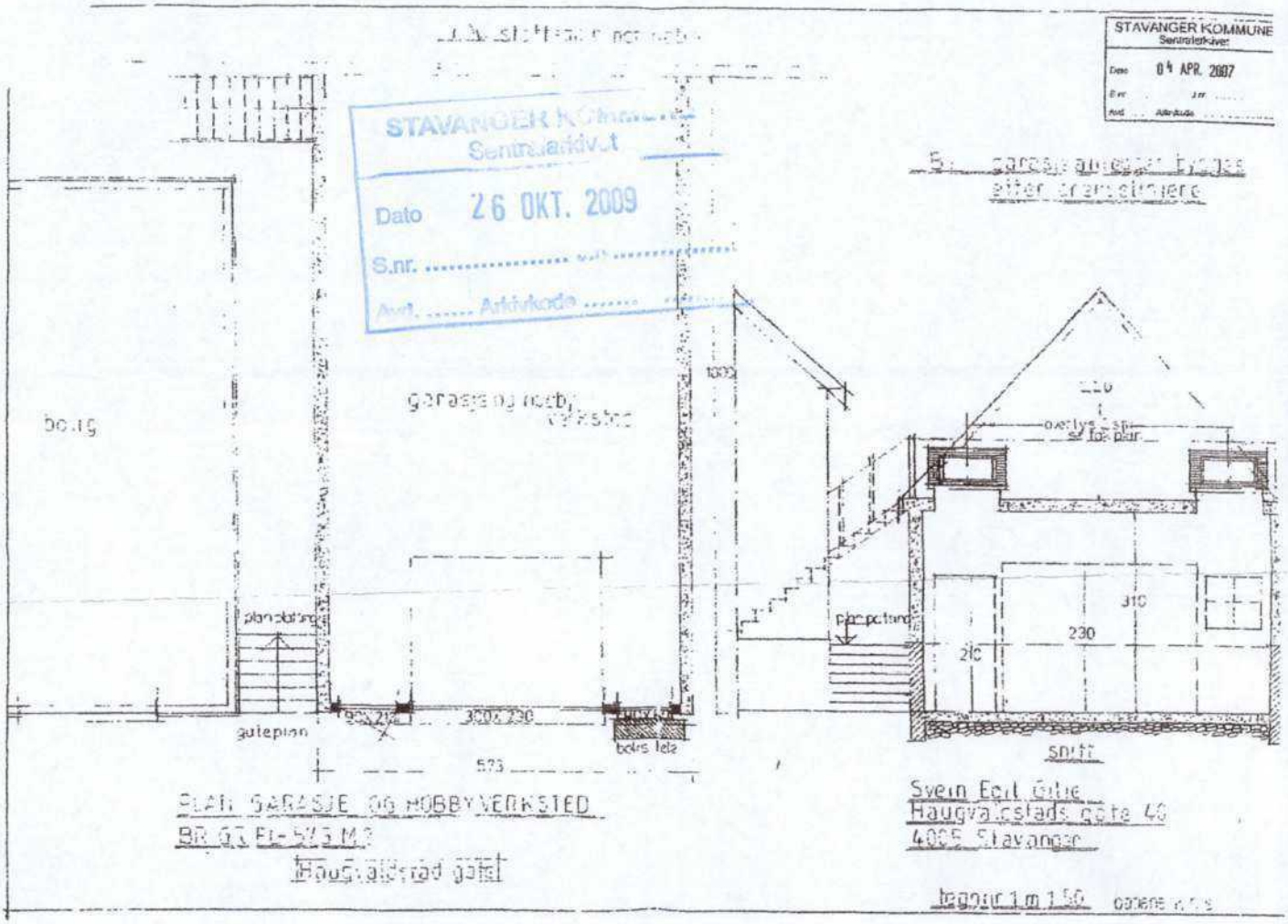
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 04 APR. 2007
S.nr. 04/7931 Jnr. 07/21647
Avd. PP Arkivkode 040 GNR/BNR



TAKPLAN

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 26 OKT. 2009
S.nr. ..... Jnr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

VEDLEGG 1 – SIDE 2/2



Höyde totalt 6,5 m

Takhöyde inni oppe er 2,20m

I sra dekket gulv 3,20 opp til mönetopp utvendig.

Hvis jeg går ned på höyden, kan jeg da sette opp knevegg, slik som huset har.

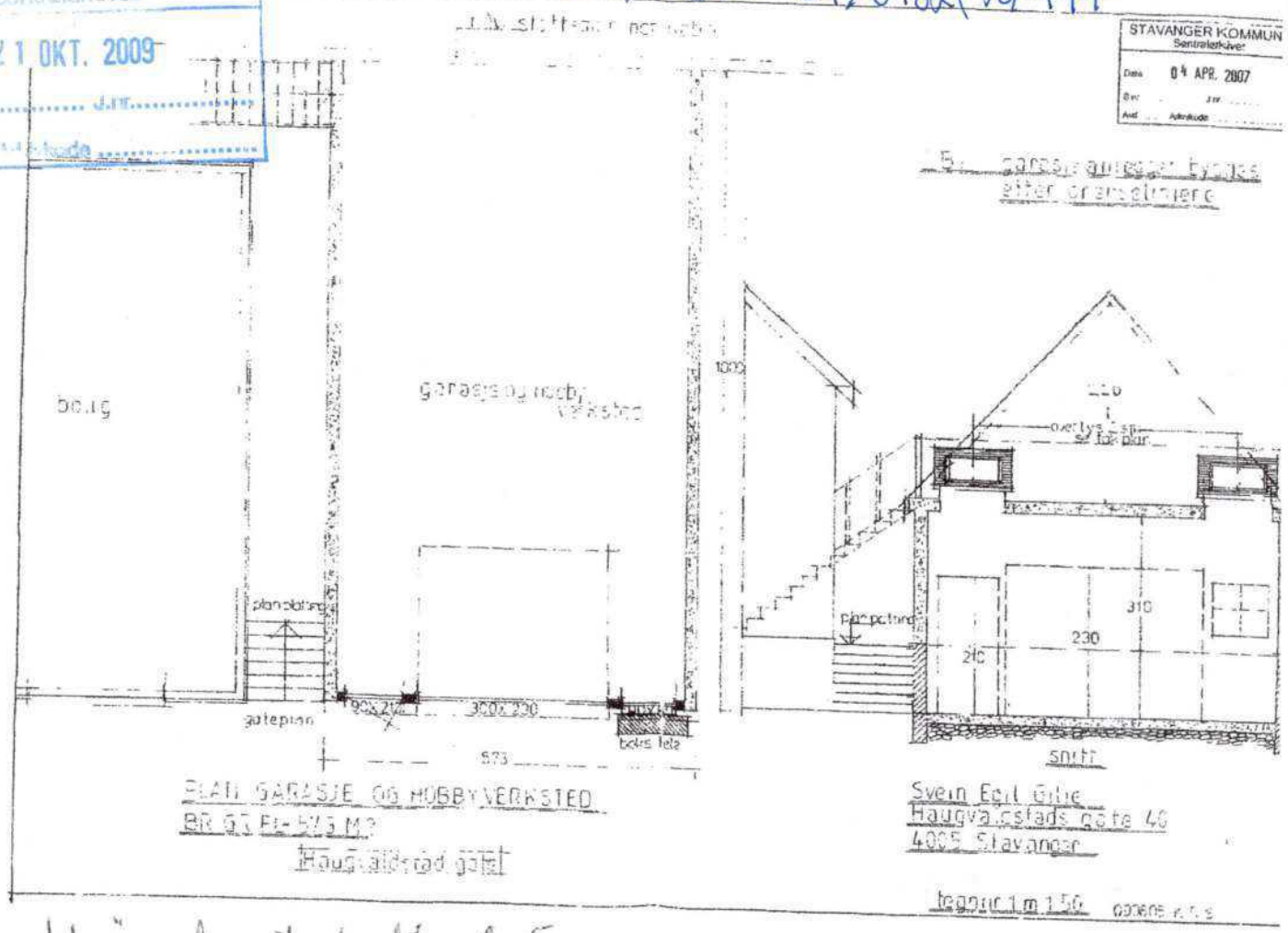
Har satt opp nettverk av gamle bor, ca 3,50 og mister minimalt med utsikt, flytter hr. Brimsa-(97701379) seg litt på terassen kommer mönetoppen litt med endeveggen på huset mitt i 41, sjøa naboa mister en ca 10% eller minimalt, har satt stige inn til terassen, og skjelvet utsikten.

Har betalt til nå kr 225.000 + 109.000 for arbeid.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 21 OKT. 2009
S.nr. ..... Jnr. .....
..... Arkivkode .....

04/7819 04/07821 58/477

STAVANGER KOMMUN
Sentralarkiv
Dato 04 APR. 2007
Bnr ... Jnr ...
Arkivkode ...



Høyde totalt 6,5 m

Takhøyde inni oppe er 2,20 m

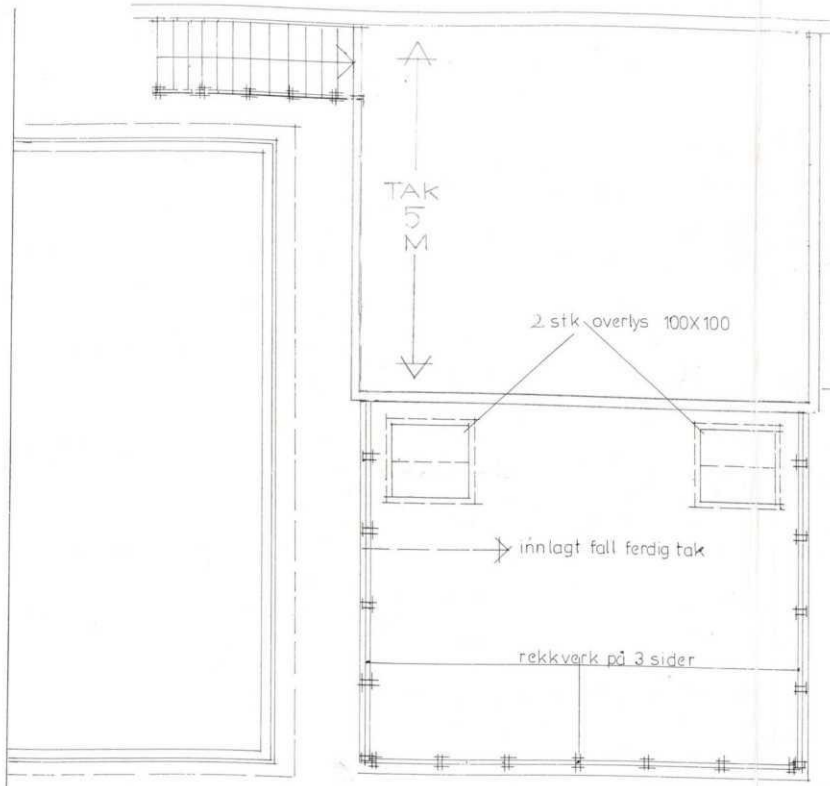
I øvre del bygg 3,20 opp til mønetopp utvendig.

Her jeg går ned på høyden, kan jeg da sette opp benvegg, slik som huset har.

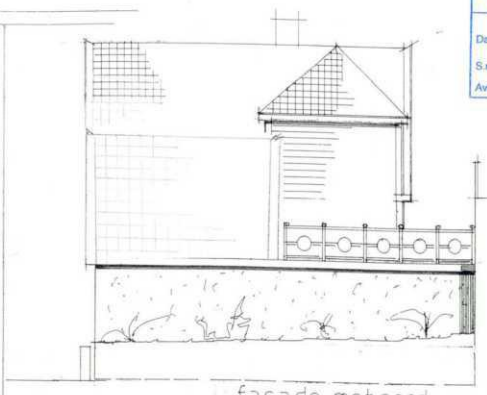
Har satt opp reisverk av gamle bor, ca 3,50 og mister minimalt med utsikt, flytter hr. Brimsø (97701379) seg litt på terrassen kommer mønetoppen i ett med endeveggen på huset mitt i 41. Øvre nabo mister en ca 10% eller minimalt. Har satt stige inn til terrassen, og skjebret utsikten.

Har betalt til nå kr 225,000 + 104,000 for arbeid.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 04 APR. 2007
S.nr. 04/7819 J.nr. 1859/07
Avd. EP Arkivkode 240 581/477



TAKPLAN



fasade mot nord



fasade mot Haugvaldstads gt.

tegn nr 2 m 1:50 1.107

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 04 APR. 2007
S.nr. 04/7819 J.nr. 18592/07
Avd. KB Arkivkode 240 581/477

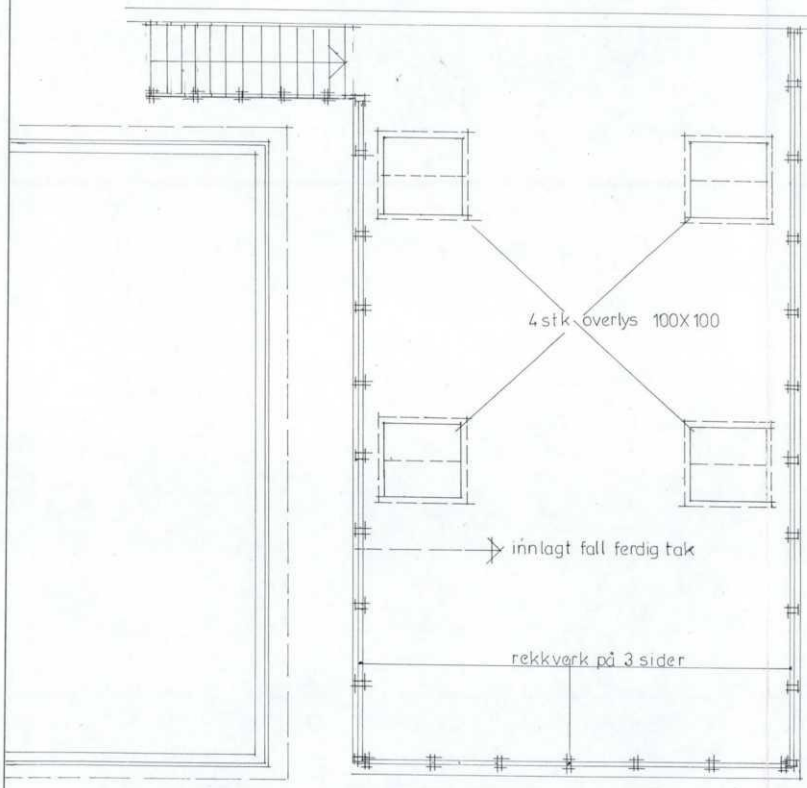


fasade mot nord

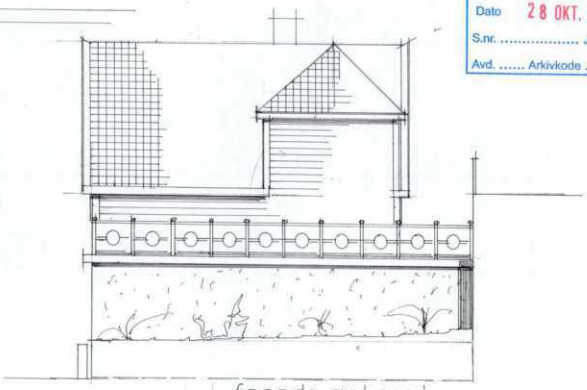
fasade mot Haugvaldstadsgt

tegn nr 2 m 1:50 1:100

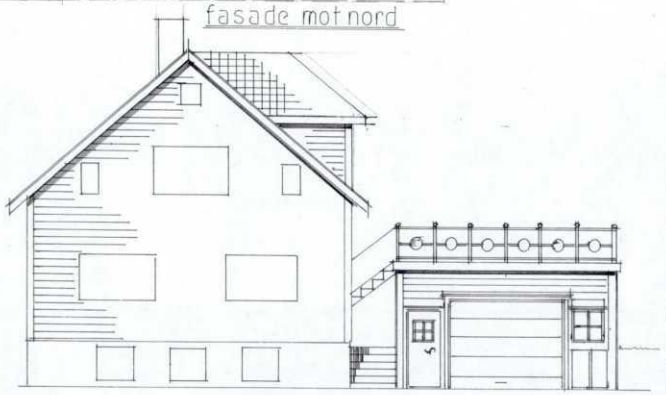
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 28 OKT. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



TAKPLAN



fasade mot nord

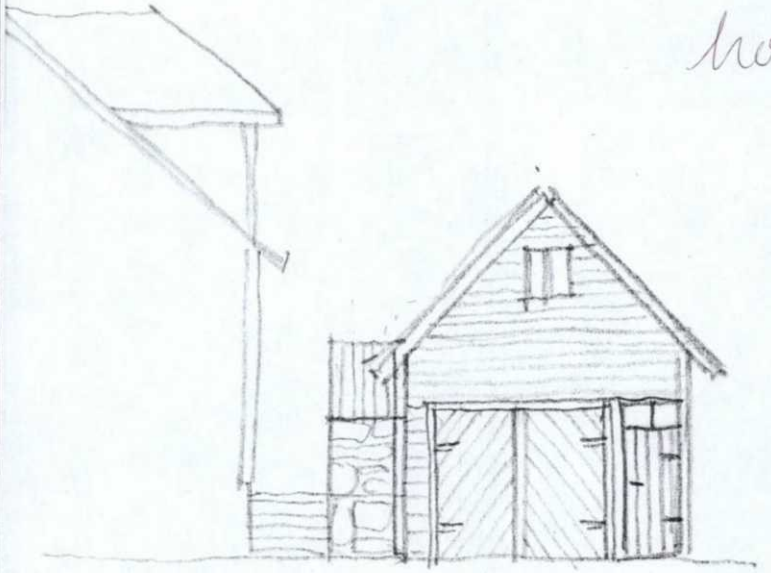


fasade mot Haugvaldstadsgt

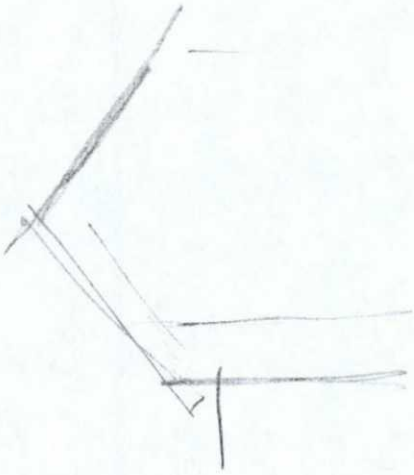
tegn nr 2 m 1:50 1:100

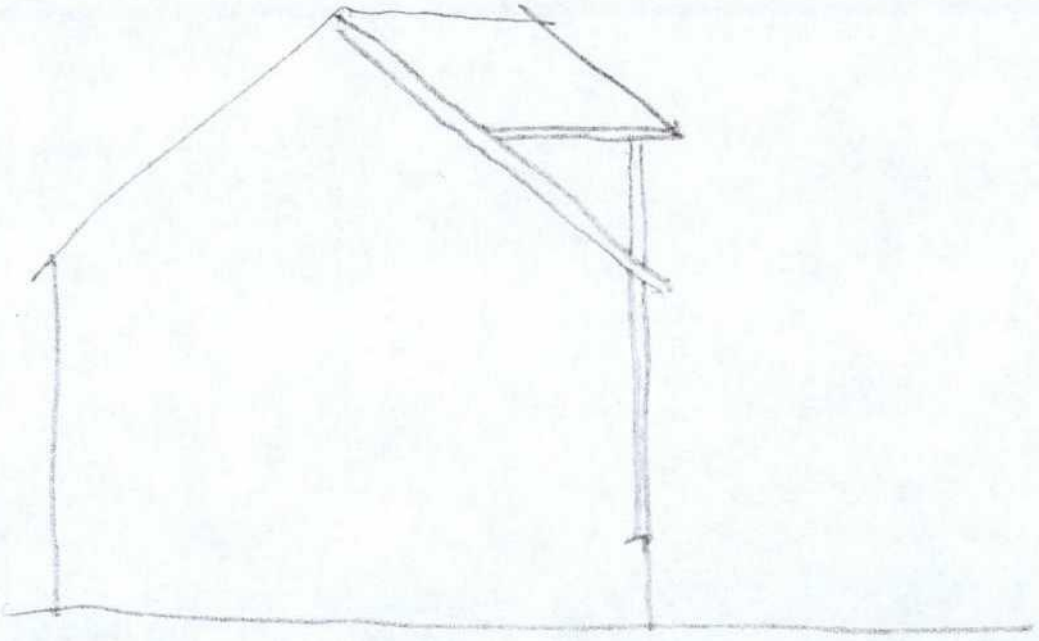
Noe sånn!!

AMS



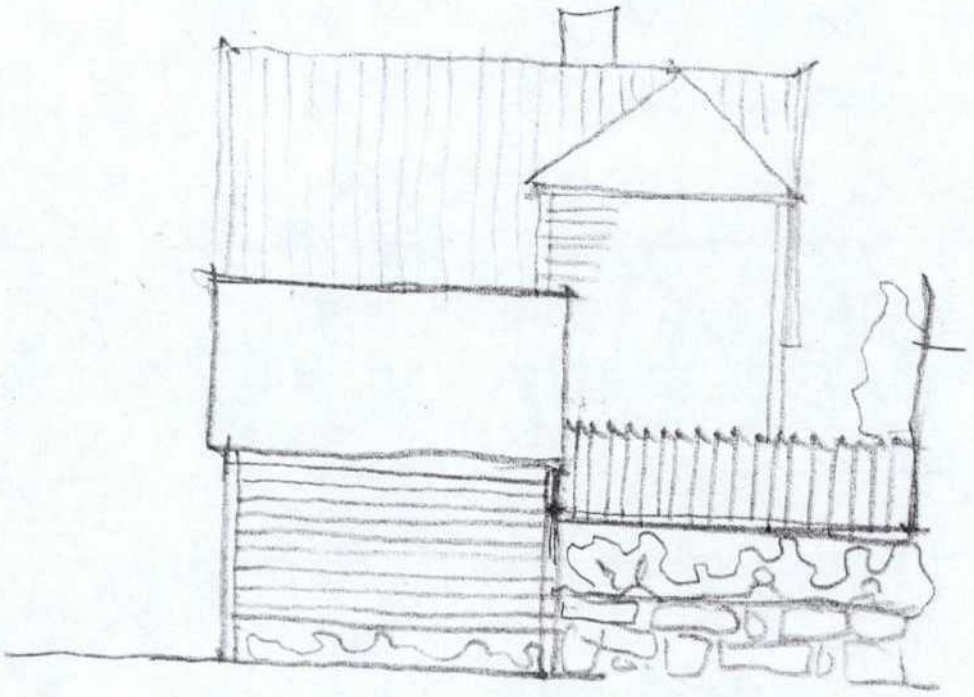
FASADE MOT HAUGV. GT.





N.

1/
50



FASADE NORD

OAR

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 28 OKT. 2005
S.nr. 04/07819 J.nr. 058906/05
Avd. KB Arkivkode L42

nåv. støttemur mot nabo

bolig

garasje og hobby-
verksted

1000

plan platting

gateplan

90X210

300X230

100X80

boks tele

573

NB! garasjeanlegget bygges
etter grenselinjene

overlys 4 stk
se tak plan

plan platting

310

230

210

snitt

PLAN GARASJE OG HOBBYVERKSTED
BR GR FL= 573 M2

Haugvaldstad gate

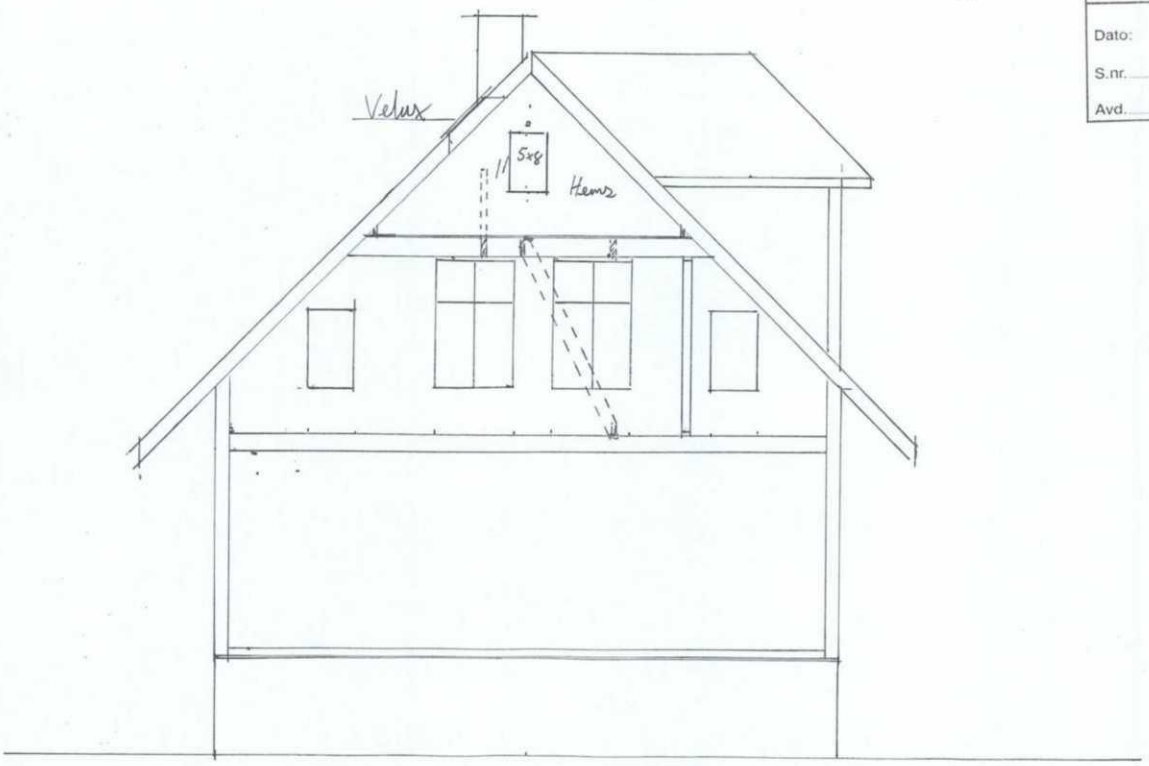
Svein Egil Gilje
Haugvaldstads gate 40
4005 Stavanger

tegnnr 1 m 1:50 090805 K.R.S

Gnr 58

Bnr 4 [illegible]

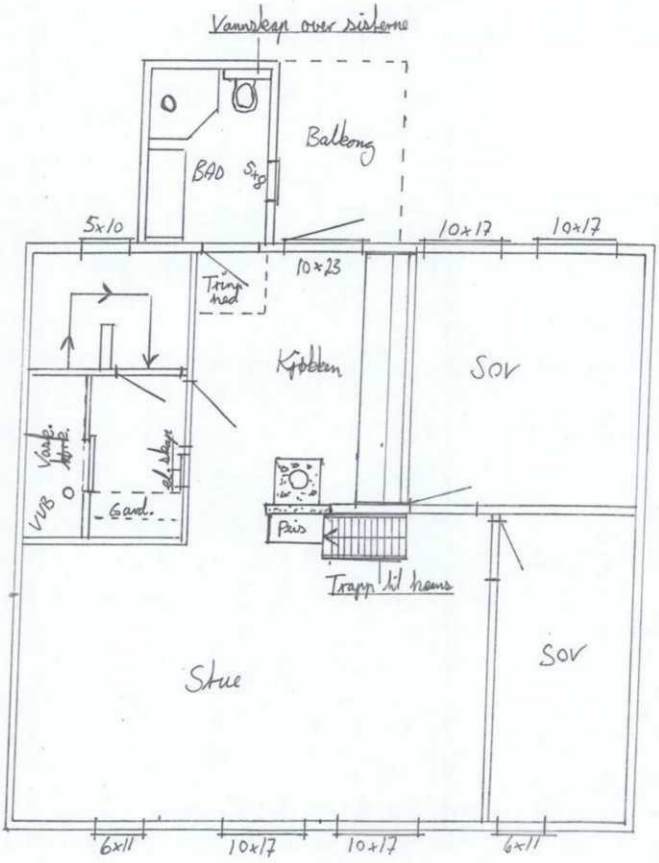
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 21 AUG 2012
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode



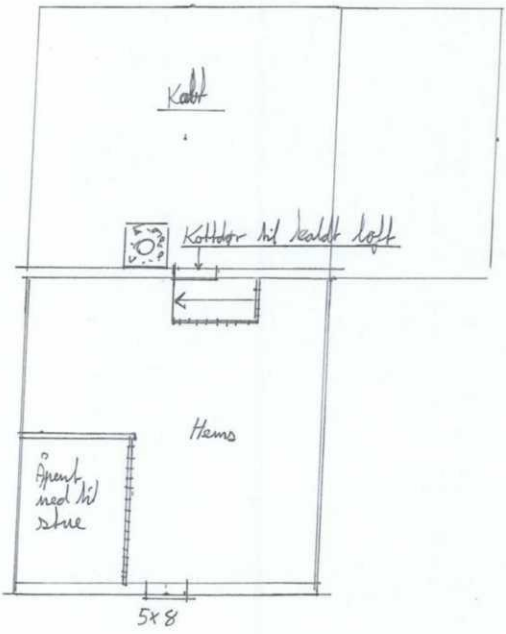
PASI

Gnr 58
Bnr 477

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 21 AUG 2012
S.nr. 11/8182 J.nr. 5044/12
Avd. KB Arkivkode L42

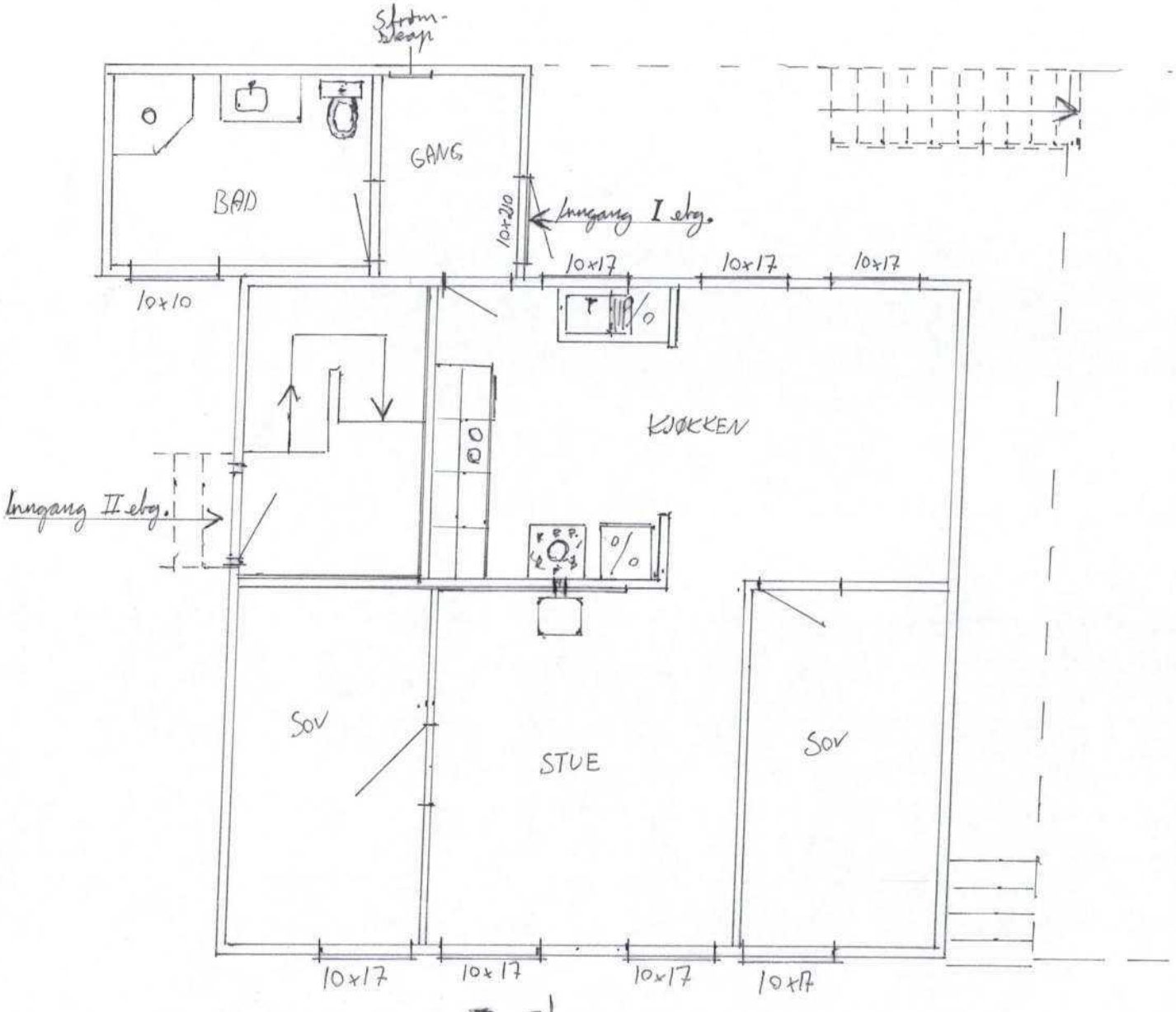


II etg.



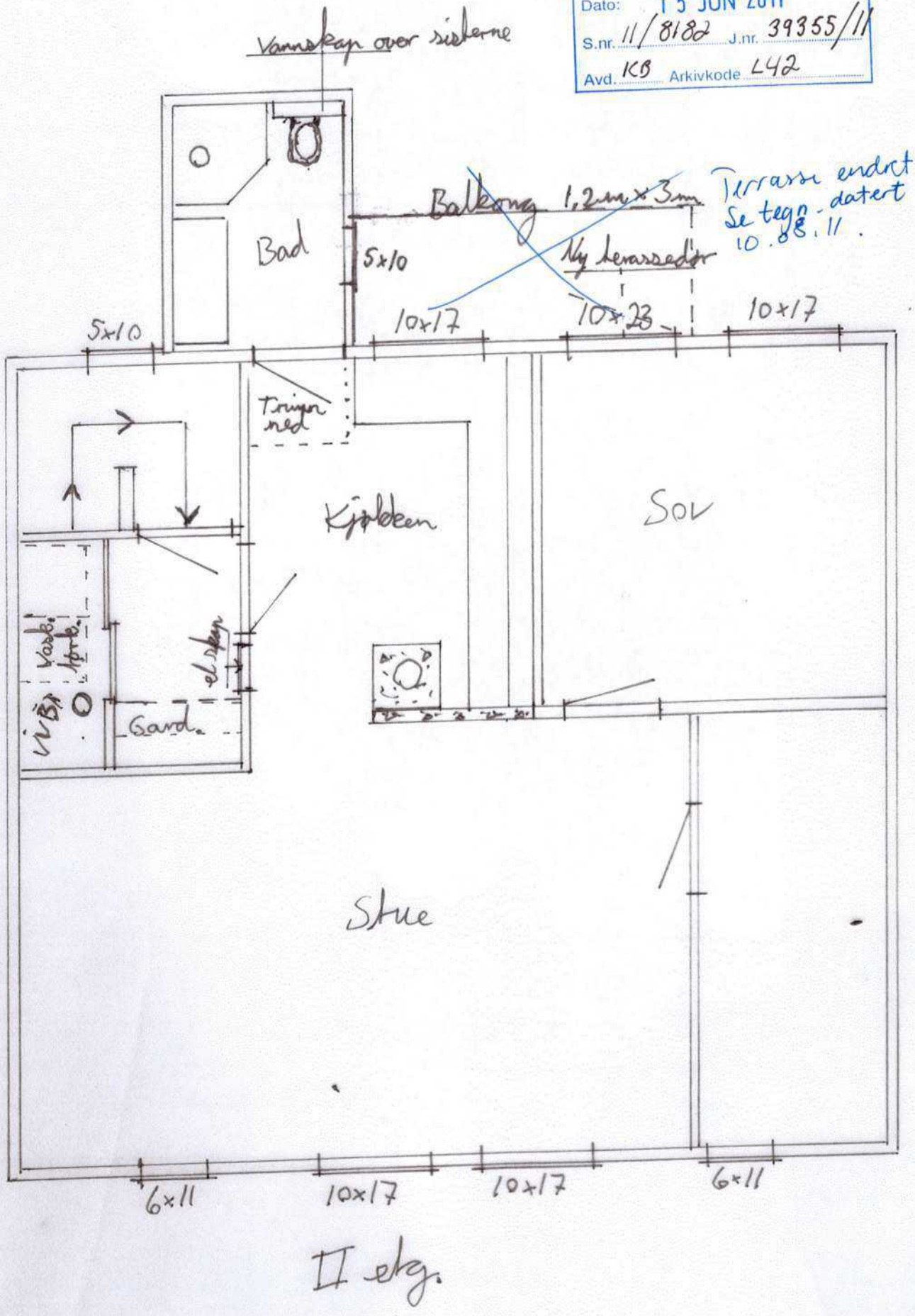
LOFT

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 13 JUL 2011
S.nr. 11/8182 J.nr. 45558/11
Avd. KB Arkivkode L42



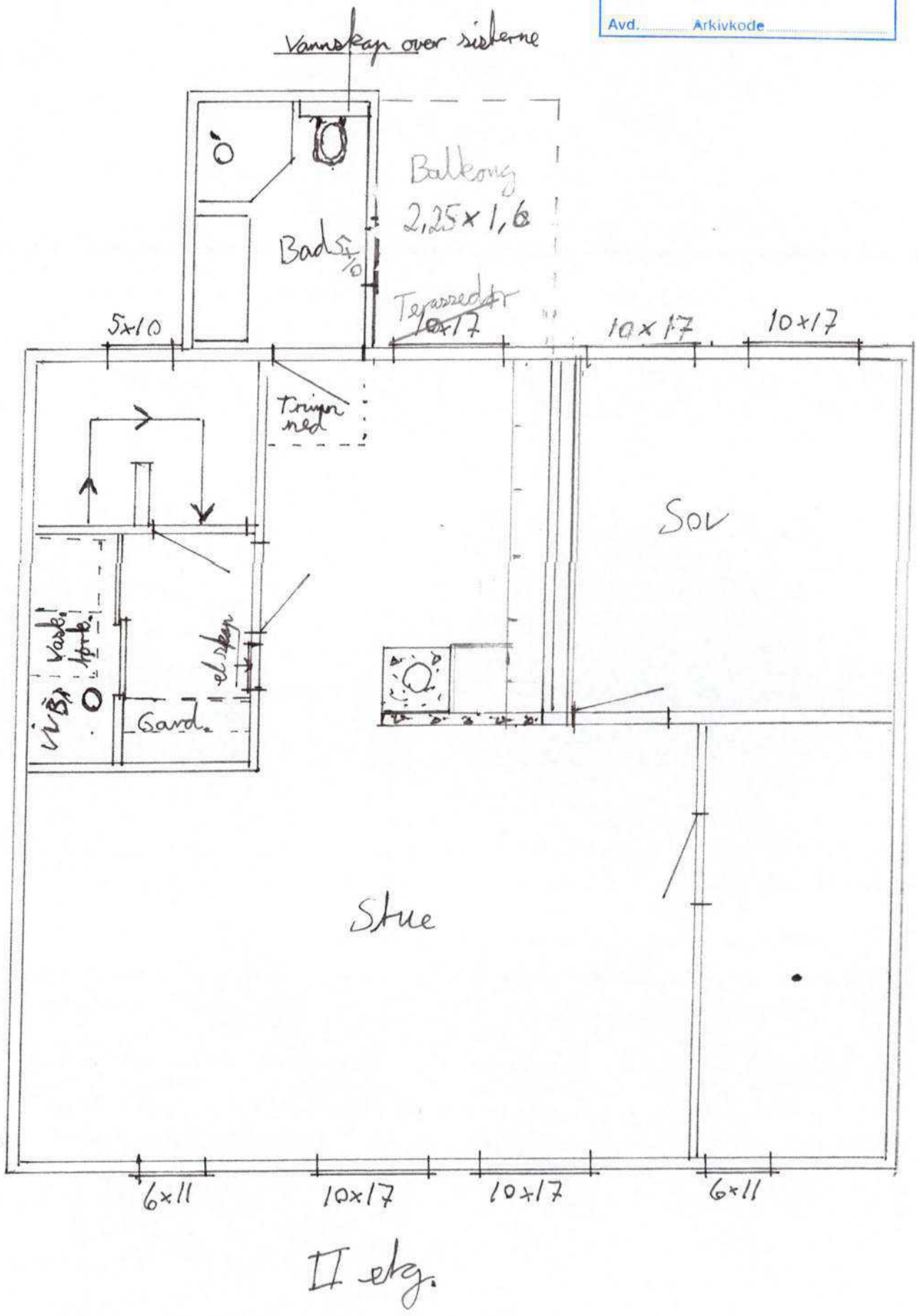
I Etg.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 15 JUN 2011
S.nr. 11/8182 J.nr. 39355/11
Avd. KB Arkivkode L42

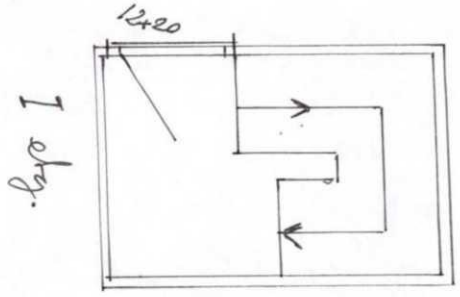


GNR 58 : BNR : 477

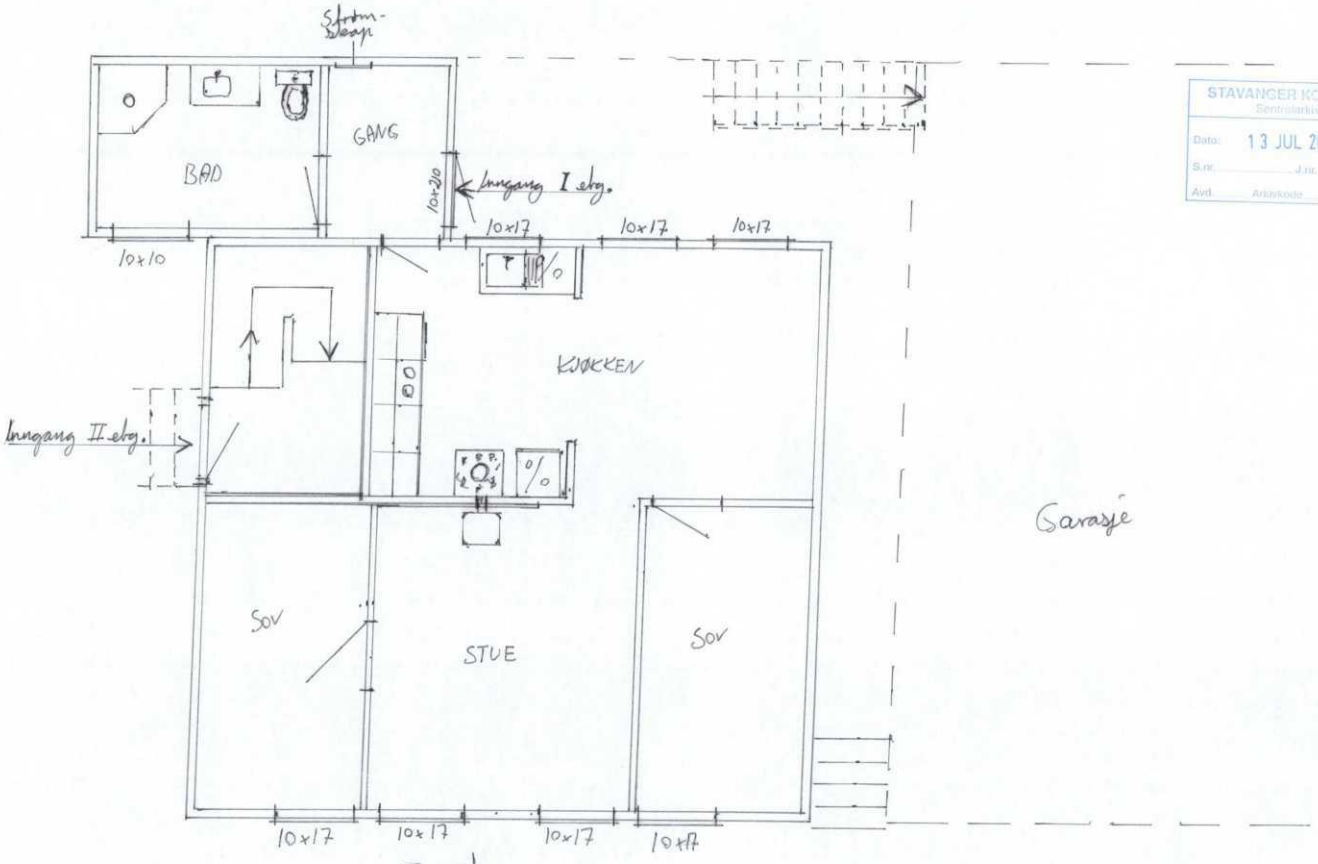
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 10 AUG 2011
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode



II etg.



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 15 JUN 2011
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode

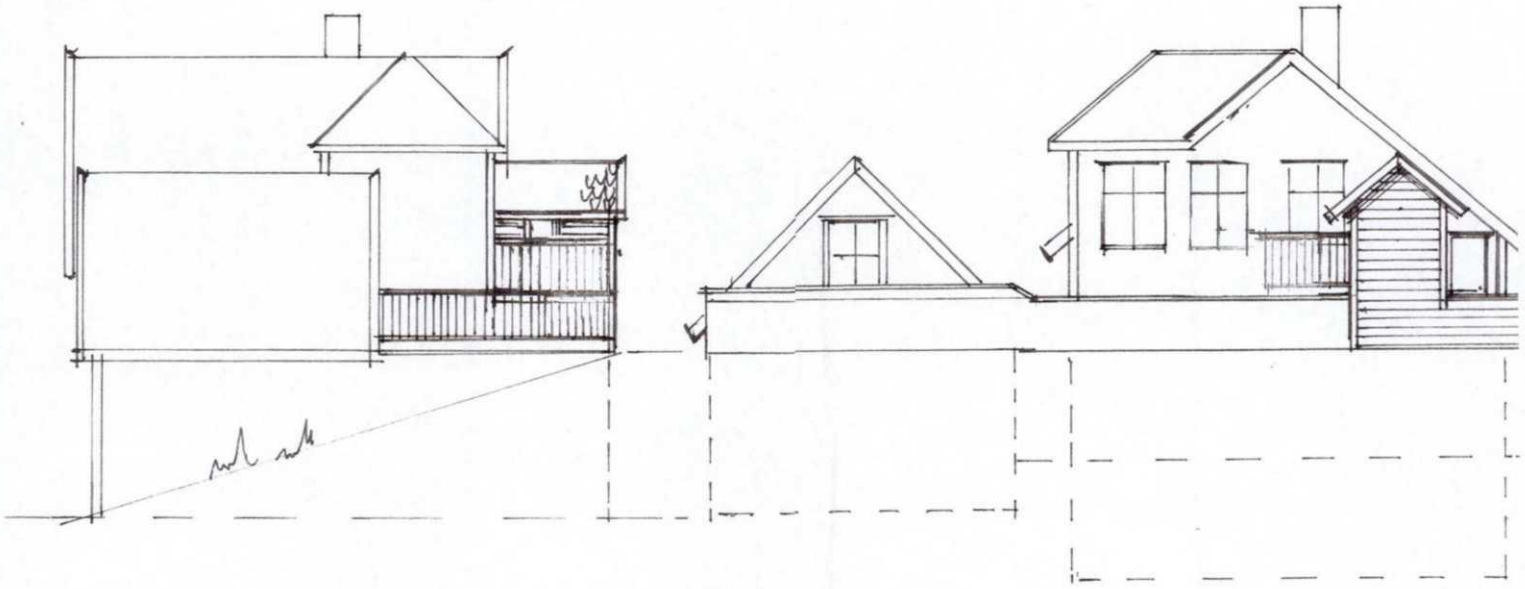


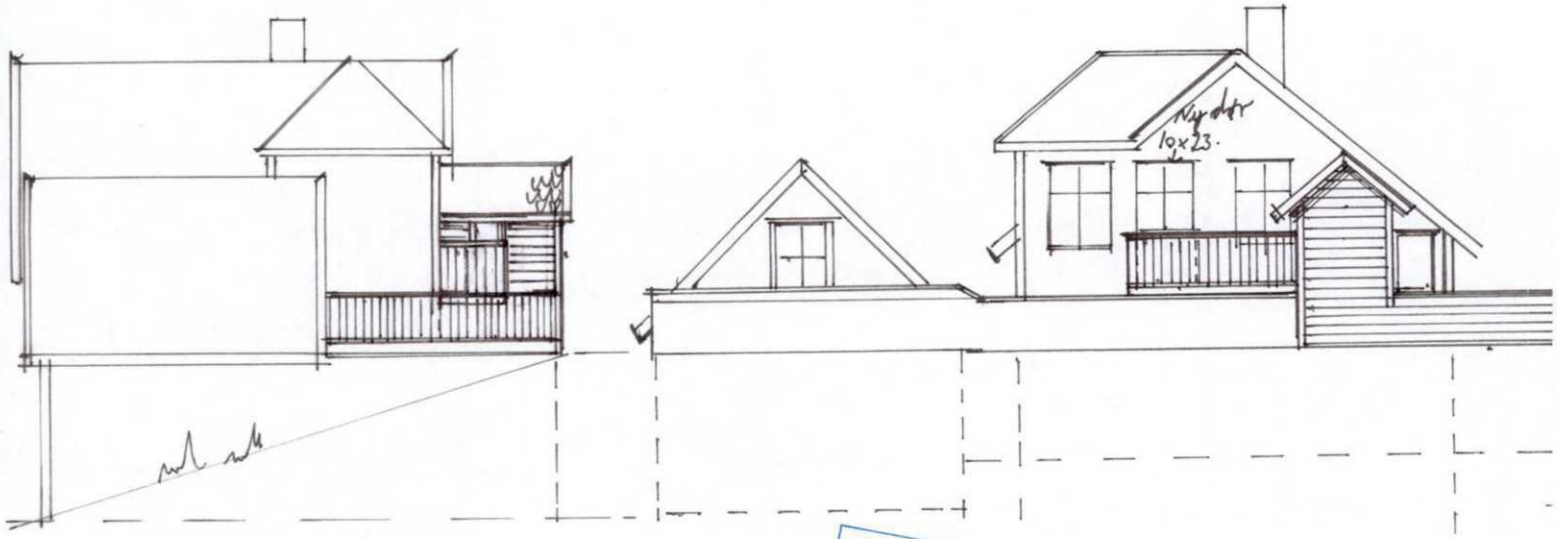
I Etg.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 13 JUL 2011
Saksnr. Journr.
Avd. Arkivkode

GNR:58 BNR:477 10F

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 10 AUG 2011
S.nr. 11/8182-5 J.nr. 47903/11
Avd. KB Arkivkode L42





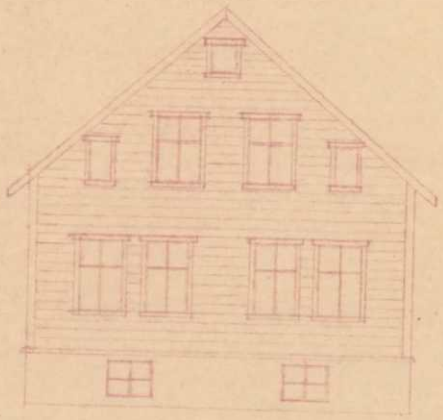
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 15 JUN 2011
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode

STAVANGER BYGNINGSRÅD 421/49

MÅLEST. VARDAN.

HAUGVALSTABATEN NO 140

MÅL 1/100



SOM. DET. ER



SOM. DET. BLIR.

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:
John Haugvaldstads gate 40 A, 4005 Stavanger
Gnr. 58, Bnr. 477, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260171

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Emma Fredrikke Jakobsen

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 928 43 834

E-post: emma.fredrikke.jakobsen@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.
