PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

ASBJØRN KLOSTERS GATE 29

Vedlegg

Tilstandrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Regulering og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Seksjonering

Tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet

Asbjørn Klosters gate 29 , 4015 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 53, bnr. 44, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 04.09.2026 **Rapportdato:** 14.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3113 **Eiendomsverdi ref nr:** NP1951

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST 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.

Rogatakst AS

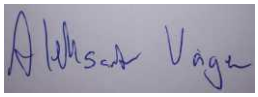
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no

920 39 226

ROGATAKST

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Endeleilighet i 1. etasje, oppført i 1920 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av lødd stein og tegl.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er halvvalm, og av trekonstruksjon.
Enheten disponerer også to boder i kjelleren.

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med gangsti, gressplen og uteområde.

Boligen er oppvarmet via strøm, peis og varmepumpe.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra 80-90-tallet, basert på utseendet.
Lekter, strø og undertak er også fra samme årstall.

Takrenner, nedløp og beslag er av plast, og er antatt fra samme årstall som taktekking.

Boligens takform er halvvalm.
Taket er bygget opp av åser og sperr fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av laft, fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning.
Det er montert vannstokk rundt boligen.

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2022.
Vinduet på badet er av eldre dato.
Vinduet har 1-lags glass.
Kjelleren har vinduer av eldre dato.

Boligen har ytterdører av tre.
Hoveddøren er fra 2022, og har 2-lags glass.
Vaskeromsdøren er fra 2022.
Kjellerdøren er av tre, og har 3-lags glass.
Døren er av ukjent alder, men noe nyere dato.

Det er en platting utenfor vaskerommet, på 6m2.
Plattingen har terrassebord som gulv.

Det er en utvendig tretrapp opp til hoveddøren, samt en slags trinntrapp ned fra vaskeromsdøren.
Det er en betongtrapp ned til kjelleren.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har laminat på gulvene. Det ene soverommet har tregulv fra byggeår, som er slipt.
Boligen har malt gips på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden er på 2,58 meter.

Leiligheten har etasjeskiller av tre, fra byggeår.

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje, fra 2023.
Sotluken er plassert i kjelleren.
Det er også en vedovn i kjelleren.

Hele kjelleren er delvis under terreng.
Det er tregulv og betonggulv. På veggene er det panel, samt synlig grunnmur. I taket er det synlig panel.
Etasjen er ventilert via en veggventil.

Innvendige dører er malte og profilerte.
Dørene er fra 2022.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad
Badet er av eldre dato.
Det er flis på gulvet, samt varmekabler. På veggene er det flis og tapet. I taket er det malt panel.
Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med dusjkant og glassvegger. Det er ventilering via en elektrisk vifte samt en luftespalte i døren.

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom
Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.
Vaskerommet har belegg på gulvet.

Det er opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder og et fordelerskap.
Vaskerommet har ventilering via åpning av døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2022, og er fra IKEA.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra 2022-2023
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på vaskerommet.
En mindre del av boligen har vannrør av kobber, av eldre ukjent dato.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2024
Enkelte innvendige avløpsrør er av plast av eldre dato, samt av soil av eldre dato.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har ventilering via åpning av vinduer.

Boligen har en varmepumpe på kjøkkenet.
Varmepumpen er fra 2022-2023.

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er fra 2022, og er plassert på vaskerommet

Boligen har elektrisk anlegg fra nyere dato.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert i boden ved trappen.
Deler av det elektriske anlegget i kjelleren er av eldre, ukjent dato.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har ingen drenering.

Boligen har en grunnmur av lødd stein og tegl, fra byggeår.
Grunnmuren er pusset.

Det er flatt terreng rundt boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

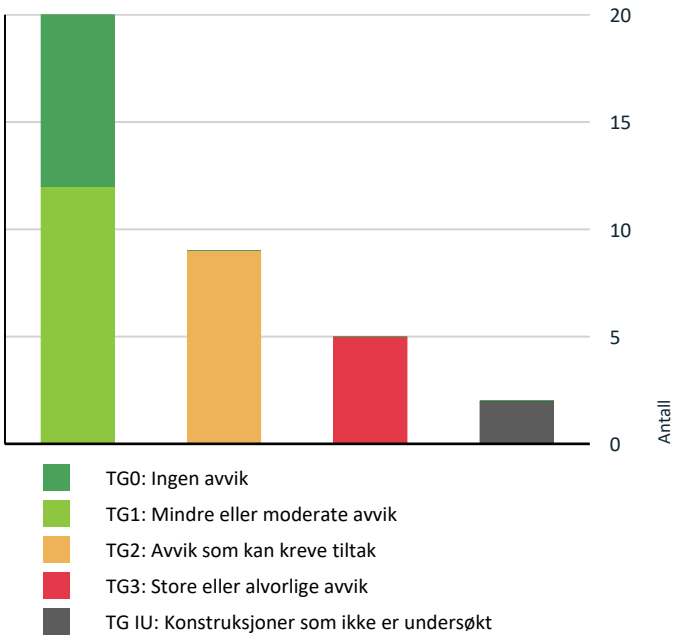
Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

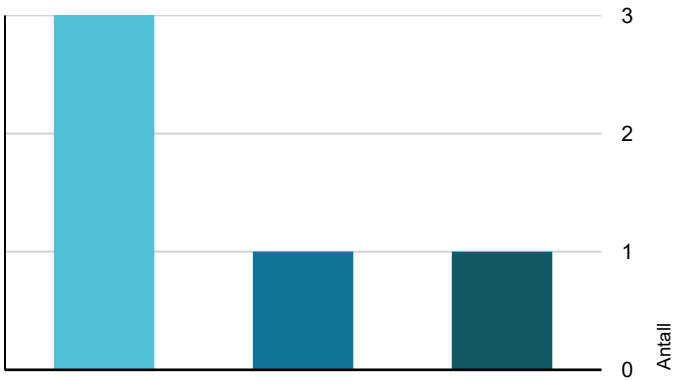
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdører - 2	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør - 1	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Sammendrag av boligens tilstand

- 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
- Trinntrappen fra vaskeromsdøren er ikke utformet som en skikkelig trapp. Her mangler det også fallsikring.
  Kjellertrappen mangler håndløpere.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Pipen er kledd inn på 1 side i 1. etasje, samt delvis på stuen.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1920

Kommentar
Boligen er oppgradert i 2022-2023.

Anvendelse

Standard
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra 80-90-tallet, basert på utseendet.
Lekter, strø og undertak er også fra samme årstall.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Når betongtaksteinen eldes, nedbrytes og svekkes betongsteinen over tid. Frost- og tineprosesser kan føre til dannelse av sprekker i taksteinen som kan føre til
frostsprengning på vinterstid. Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekkingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekkingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter behov.
På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekkingen og undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

⚠ Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av plast, og er antatt fra samme årstall som taktekking.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring vedrørende snøfangere opp til dagens krav.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er halvvalm.
Taket er bygget opp av åser og sperr fra byggeår.
Konstruksjonen er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang/da denne tilhører enheten over.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligens yttervegger er bygget opp av laft, fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning.
Det er montert vannstokk rundt boligen.
Det er registrert lufting og musebånd rundt deler av boligen - sjekket tilfeldige plasser.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Manglende lufting av kledningen fører til redusert luftsirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn
gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader både på kledningsbordene og selve veggkonstruksjonen. Det anbefales derfor at det etableres lufting av kledningen der hvor denne mangler.
• Musesperre anbefales etablert for å hindre tilkomst av mus/skadedyr inn i boligen.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2022.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduet på badet er av eldre dato.
Vinduet har 1-lags glass.

Kjelleren har vinduer av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre.
Hoveddøren er fra 2022, og har 2-lags glass.
Vaskeromsdøren er fra 2022.

TG 2 Ytterdører - 1

Vurdering av avvik:
• Det er en katteluke i vaskeromsdøren, som det kommer noe trekk fra.
• Vaskeromsdøren tar noe i karm
• Vaskeromsdøren mangler korrekt tetting under døren. Her er det synlig byggskum.

Konsekvens/tiltak
• Det finnes ingen mulige tiltak vedrørende katteluken. Døren kan skiftes ved behov.
• Døren anbefales justert noe slik at den ikke tar i karm, for økt brukervennlighet.
• Det anbefales at døren tettes på korrekt måte, slik at det ikke er fare for vann inn i konstruksjonen ved vannsprut eller slagregn.

Tilstandsrapport





TG 3 Ytterdører - 2

Beskrivelse

Kjellerdøren er av tre, og har 3-lags glass.
Døren er av ukjent alder, men noe nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er råte nederst i døren.

Konsekvens/tiltak

- Døren anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader/vann inn kjelleren.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting utenfor vaskerommet, på 6m2.
Plattingen har terrassebord som gulv.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig tretrapp opp til hoveddøren, samt en slags trinntrapp ned fra vaskeromsdøren.
Det er en betongtrapp ned til kjelleren.

Vurdering av avvik:

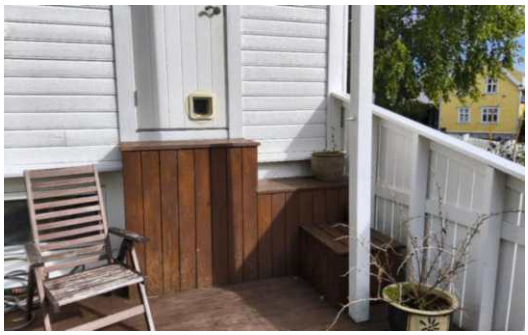
- Søyle/fundament til utvendig tretrapp står rett på grunn, og tar opp fukt over tid. Det er registrert noe slitasje her.
- Trinntrappen fra vaskeromsdøren er ikke utformet som en skikkelig trapp. Her mangler det også fallsikring.
Kjellertrappen mangler håndløpere.

Konsekvens/tiltak

- Søylene anbefales utbedret for å hindre slitasje og skader over tid.
- Korrekt høyde på trinn samt korrekt sikring i trapper anbefales utført for økt sikkerhet.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har laminat på gulvene. Det ene soverommet har tregulv fra byggeår, som er slipt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har malt gips på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden er på 2,58 meter.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskiller av tre, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på: 1,4 cm. Det er målt på stuen og soverom 2.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales alltid å gjennomføre en radonmåling, slik at man har kontroll på nivåene av radon i boligen.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje, fra 2023.
Sotluken er plassert i kjelleren.

Det er også en vedovn i kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Pipen er kledd inn på 1 side i 1. etasje, samt delvis på stuen.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig slik at pipen kan holdes under oppsyn for og se utvikling av sprekker og riss i pipen.



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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hele kjelleren er delvis under terreng.
Det er tregulv og betonggulv. På veggene er det panel, samt synlig grunnmur. I taket er det synlig panel.
Etasjen er ventilert via en veggventil.

Vurdering av avvik:
• Det er ved sjekk av fukt i tregulv på boden, registrert full metning i treverket.

Konsekvens/tiltak
• Se punkt om drenering for å stoppe fuktinntrengning i kjelleren/grunnmuren.

Det er på befaringstidspunkt såpass mye påvist fuktighet at ytteligere undersøkelse - tiltak er anbefalt.
Riving og oppbygging av vegger og gulv under terreng kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte og profilerte.
Dørene er fra 2022.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre dato.
Det er flis på gulvet, samt varmekabler. På veggene er det flis og tapet. I taket er det malt panel.
Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med dusjkant og glassvegger. Det er ventilering via en elektrisk vifte samt en luftespalte i døren.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert følgende avvik:
Rommet har passert forventet levealder.
Flere flis er løse/har bom i seg.
Det er ikke membran på veggene som har membran.
Membranen er smurt ned i sluket, over klemringen, slik at dette ikke er tett.
Det er slitte fuger på gulv og vegger.
Vinduet er i våtsonen til dusjen.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.
Det er sjekket for fukt via kjeller og opp mot sluk.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra 2022.
Eier har dokumentasjon/fakturaer/garanti på rommet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har belegg på gulvet.
Dørterskelen er 3,5 cm over gulv.
Det er ca 1:100-fall på gulvet mot sluket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vaskerommet har et plastsluk i gulvet. Det er synlig belegg klemt i sluk via klemring.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder og et fordelerskap.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har ventilering via åpning av døren.

Vurdering av avvik:

- Det er kun ventilering via åpning av dør.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at det etableres en elektrisk vifte på rommet, slik at det er jevn og stabil utskifting av luften i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er sjekket for fukt via kjeller og opp mot sluk.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2022, og er fra IKEA.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en komfyrvakt over koketoppen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

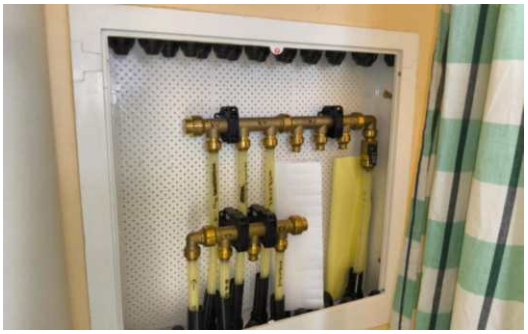
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra 2022-2023
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på vaskerommet.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

En mindre del av boligen har vannrør av kobber, av eldre ukjent dato.

Vurdering av avvik:

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

• Det er brukt tusj på røropplegget til rør-i-rør.

Konsekvens/tiltak

• Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker
og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre
til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.

• Tusj bør fjernes slik at det ikke oppstår skader på røropplegget over tid.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2022-2023

TG 2 Innvendige avløpsrør - 1

Beskrivelse

Enkelte innvendige avløpsrør er av plast av eldre dato, samt av soil av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Når avløpsrør av plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet
og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping.
Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til
lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.
Teksten over gjelder også soilrør av eldre dato.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er kun ventilering via åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør ettermonteres veggventiler i alle oppholdsrom, slik at rommene får god og jevn ventilering.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 0 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe på kjøkkenet.
Varmepumpen er fra 2024.

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er fra 2022, og er plassert på vaskerommet

⚠ 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

Boligen har elektrisk anlegg fra nyere dato.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert i boden ved trappen.
Deler av det elektriske anlegget i kjelleren er av eldre, ukjent dato.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har ingen drenering.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

• Høyt fuktnivå i påforet vegg av grunnmur og saltutslag på synlig grunnmur er en indikasjon på manglende/sviktet drenering. Tiltak som redrenering kan ikke
utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av lødd stein og tegl, fra byggeår.
Grunnmuren er pusset.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.

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

Beskrivelse

Det er ukjent type vann- og avløpsledninger.
Disse er av ukjent alder, og er derfor ikke vurdert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det 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.

Tilstandsrapport

• Trinntrappen fra vaskeromsdøren er ikke utformet som en skikkelig trapp. Her mangler det også fallsikring.
Kjellertrappen mangler håndløpere.

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Pipen er kledd inn på 1 side i 1. etasje, samt delvis på stuen.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring vedrørende snøfangere opp til dagens krav.

• Korrekt høyde på trinn samt korrekt sikring i trapper anbefales utført for økt sikkerhet.

• Det anbefales alltid å gjennomføre en radonmåling, slik at man har kontroll på nivåene av radon i boligen.

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig slik at pipen kan holdes under oppsyn for og se utvikling av sprekker og riss i pipen.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

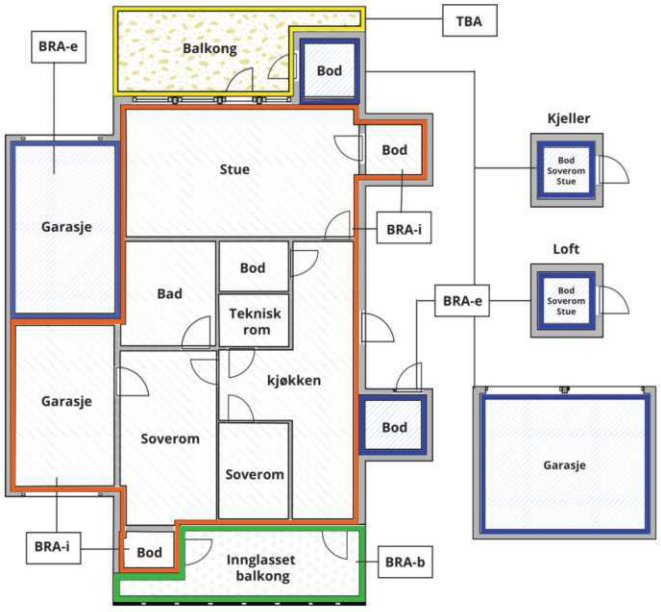
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	83			83	
Kjeller		27		27	
SUM	**83**	**27**			
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Gang, soverom, bad, stue/kjøkken, soverom 2, vaskerom		
Kjeller		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Adele Manoiu	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	53	44		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Asbjørn Klosters gate 29

Hjemmelshaver
Manoiu Adele

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med gangsti, gressplen og uteområde.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en sameiebrøk på 90/290.
Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	01.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	06.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær 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.»*

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Forutsetninger

kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260215
Addresse	Asbjørn Klosters gate 29		
Postnr.	4015	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Adele Manoiu		
Selgers navn	Andrei Manoiu		

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?

Mai 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF superforsikring

Polise/avtalenr.:

SP792412

Våtrom

Initialer selger:
A M
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Badet er eldre og har behov for oppussing på sikt. Vi har brukt det som vanlig og opplever at det fortsatt fungerer godt. Et nytt vindu følger med og kan monteres når badet pusses opp.

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

I 2022/2023 ble det lagt nye vannrør til kjøkken og vaskerom. Rørene er tilkoblet et vannskap, hvor det også er klargjort for tilkobling av rør til badet. Arbeidet ble utført as Siddis Bygg AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering røranlegg.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pipevanger er delvis kledd igjen. Vi har brukt ildstedet hvert år og har ikke merket problemer i forbindelse med fyring.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Fem av seks vinduer ble skiftet ut av Siddis Bygg AS i slutten av 2022. Det siste vinduet, som er til badet, er ikke montert og oppbevares i kjelleren.

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:

Pris på vinduene og montering av vinduer.

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:

Etter befaringen ble jeg gjort oppmerksom på fukt i kjelleren. Jeg har kun brukt kjelleren til oppbevaring og har ikke selv merket fukt.

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

En tidligere eier bygget om et rom i kjelleren og laget en trapp ned fra leiligheten. Rommet ble brukt som en slags kjellerstue. Jeg er usikker på når dette ble gjort.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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:

Nytt elektrisk anlegg og sikringsskap ble installert i 2022/2023. Arbeidet ble utført av Runestad Elektro AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kursfortegnelse.

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

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny varmepumpe ble installert i 2024 av MK Systemer AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura for varmepumpe.

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Den tidligere trappeoppgangen ble gjort om til vaskerom i 2022/2023. Arbeidet ble utført av Siddis Bygg AS. Endringen er ikke byggemeldt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Jeg har observert insekter ved kjellerdøren etter regnvær.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Sameiet har godkjent kattedør og kattetrapp. Ytterdøren til vaskerommet er montert opp ned fordi kattedør ble montert feil vei. Stikket til avtrekksviften ble først laget på feil sted. Det opprinnelige hullet er ikke sparklet igjen (skjult av et bilde).

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 15.09.2026

Signert av *Adele Manoiu*

Signert av *Andrei Manoiu*

Initialer selger:
A M
A M

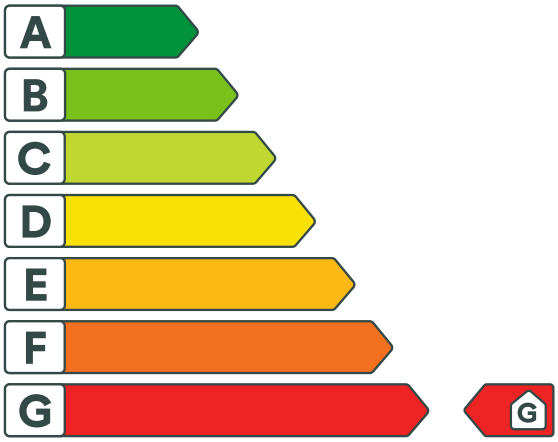
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Asbjørn Klosters gate 29, 4015 STAVANGER**	
Dato for energimerking **14.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-350194**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4483219**
Gårdsnummer **53**	Bruksnummer **44**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1920**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **370,28**

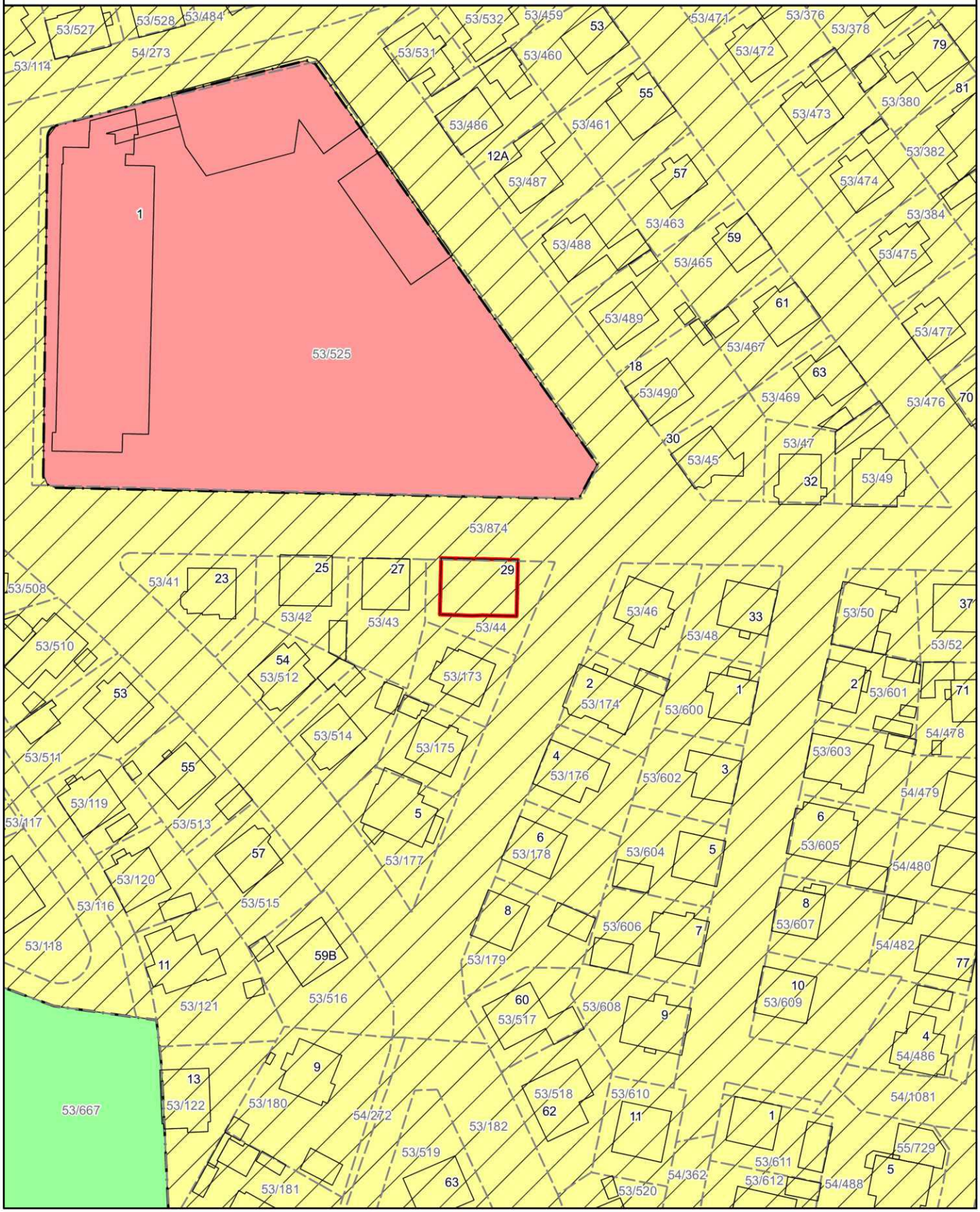
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/44/0/1
Dato: 2026-09-01
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

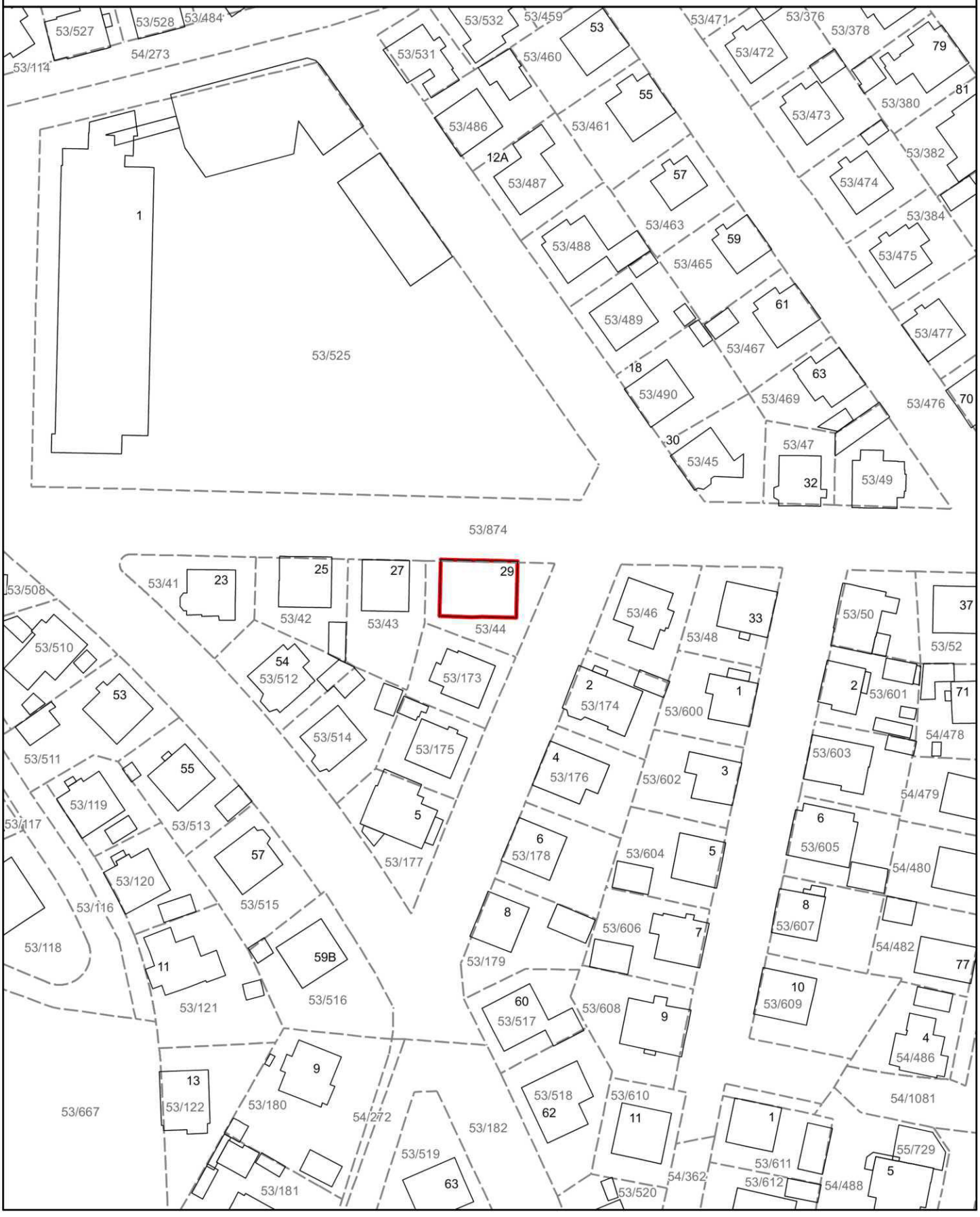


Kommuneplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/44/0/1
Dato: 2026-09-01
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2027-2042
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

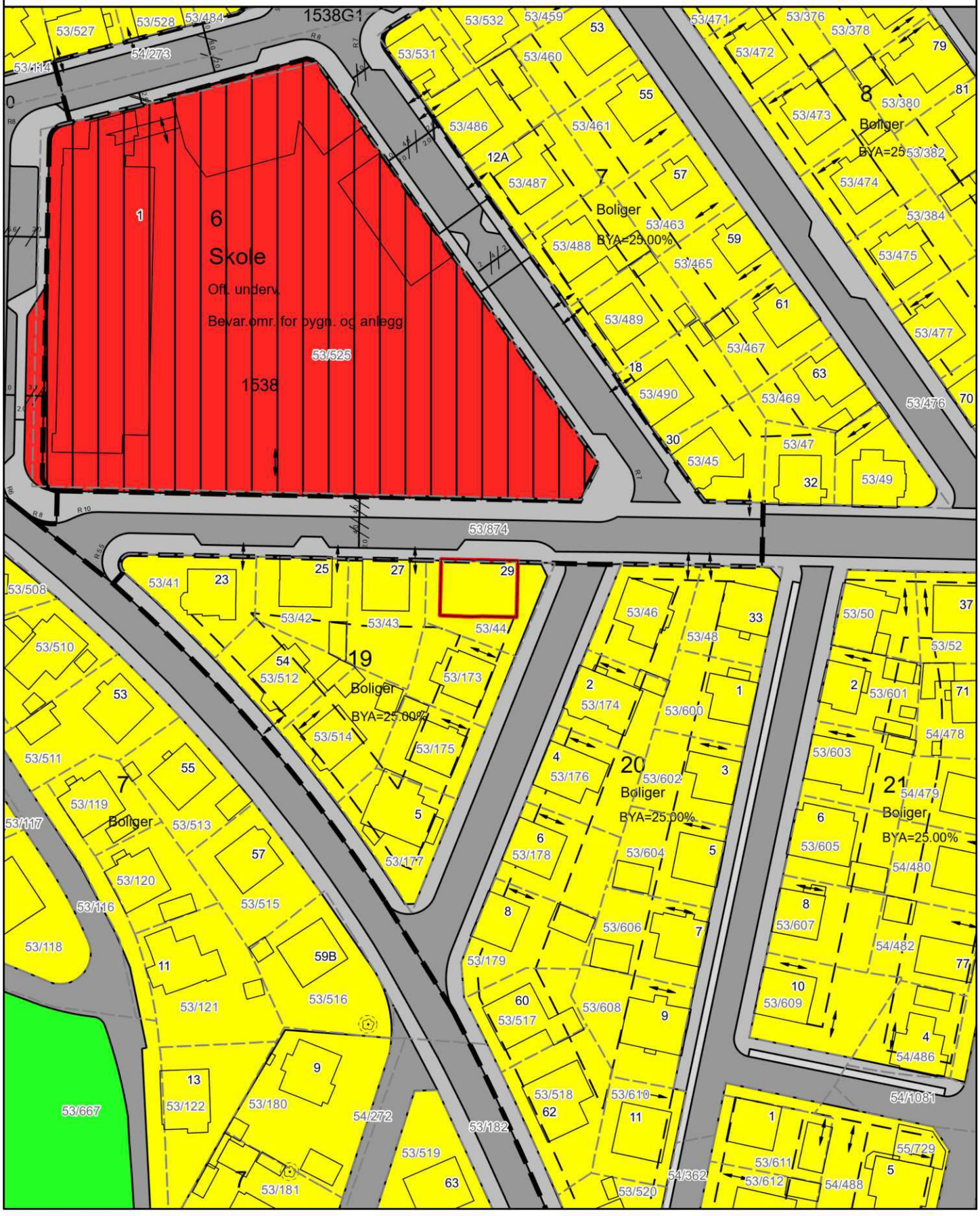


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/44/0/1
Dato: 2026-09-01
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1538
Ikrafttredelsesdato: 20.3.2000

Stavanger kommune



PLAN 1538, MIDTRE STORHAUG.
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL KARTDEL 1 OG DEL 2

Stadfestet av bystyret 20.03.2000
Pgf. 8.6 endret av kommunalstyret for byutvikling 30.11.2000.
§ 6.4 revidert iht. fullmaktsvedtak av 21.03.2005
Tilføyd § 3.8 og 8.10 i henhold til byplansjefens vedtak 23.06.2017 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14.

Formål
Formålet med reguleringsplanen og bestemmelsene er å sikre og videreutvikle et verdifullt boligområde, herunder kulturhistoriske kvaliteter i bebyggelse, gateløp (inkl forhager), hager, hagegjerder, og vegetasjon.

Pgf. 1 *Plankrav:*
1.1 Det skal foreligge vedtatt bebyggelsesplan for større samlet utbygging av kvartal 34 før rammetillatelse gis. Den skal vise tomteinndeling, plassering av bygninger, gang- og kjøreatkomst, parkeringsanlegg (bil, sykkel), lekeplasser, gesims/mønehøyder/ grunnmurshøyder, takform, takvinkler, terrengbehandling, opparbeidelse av utomhusarealer/fellesareal.
1.2 Ved byggemelding skal situasjonsplan vedlegges som viser tomtens planering, opparbeidelse og forhold til arrondering av nabotomter.

Pgf. 2 Fellesbestemmelser:
2.1 Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Byggegrense er vist på de fleste kvartaler. Der byggegrense ikke er vist gjelder eksisterende bebyggelsens avgrensing mot gate.
2.2 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål der ikke annet fremgår av plankartet.
2.3 Bebyggelsen skal ikke nyttes til virksomhet som etter kommunalstyrets skjønn kan medføre ulemper for boligene i form av lys, støy, støv, røyk, lukt eller uforholdsmessig stor trafikkøkning.
2.4 Ved endring/fornyelse/reparasjon av bebyggelsen skal det tas hensyn til det enkelte hus egenart slik at byggets opprinnelige arkitekturpreg, herunder materialbruk, blir ivaretatt. Event. på - tilbygg skal underordne/tilpasse seg husets opprinnelige arkitektur.
2.5 Verdifulle trær og karakteristisk vegetasjon skal søkes bevart. De skal vises på situasjonskart ved plassering av ny bebyggelse og opparbeiding av friområder og andre anlegg. Graving eller fylling nærmere større trær enn 3 meter må ikke forekomme. Vegetasjon som skal bevares er vist på plankart. Innen offentlige områder skal parksjefen godkjenne tiltak som felling, beskjæring samt grunnarbeider o.l. i nærheten av trærne. For privateide områder skal tiltak utføres av fagkyndige godkjent av parksjefen.

Pgf. 3 Byggeområder - generelle bestemmelser:
3.1 Ny bebyggelse tillates oppført innenfor rammen av prosent tillatt bebygd areal (BYA). Bebyggelsen skal harmonere med omgivelsene. Ny bebyggelse tillates ikke oppført i mer enn 2 etasjer. Det faste råd for plansaker kan godkjenne 3 etasjer der dette ikke bryter med målestokken.
3.2 Ved nybygg og evt ytterligere deling tillates maksimum to boenheter pr hus, forutsatt de øvrige reguleringsbestemmelser er oppfylt.
3.3 Ved evt. nybygg skal parkering oppfylles på egen grunn og begrenses til parkeringsnormens krav.

3.4 Garasje/carport kan tillates i en etasje med grunnflate inntil 30 m2 og kan plasseres utenfor byggegrense dersom dette harmonerer med omgivelsene. Nyanlegg skal harmonere med øvrig bebyggelse i form, materialbruk og farge.

3.5 Evt. innhegning av eiendom mot gate skal fortrinnsvis være grønn hekk. Tregjerde, smijern eller steinmur kan etter nærmere vurdering tillates med høyde inntil 1 meter.

3.6 Event nye terrasser skal anlegges på bakkenivå. Altan/balkong på søyler kan untaksvis tillates dersom husets arkitektur/stiltype tilsier det.

3.7 Påbygg-/tilbygg skal i form tilpasses og harmonere med tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. *Nye* takvinduer og "Stavangerark" kan tillates etter spesiell vurdering.

3.8 Gnr/bnr 54/542 tillates delt i to boligtomter som kan bebygges med BYA=m2 innenfor byggegrenser som anvist i plankartet. Boligene skal ha saltak og kan oppføres med maks gesims 6 meter og maks mønehøyde 9 meter. Garasjer kan bygges innenfor byggegrenser angitt med G med maks gesims 3 meter og maks mønehøyde 4,5 meter.

Pgf.4 Fellesområder

4.1 Det kan tillates etablert felles garasjeanlegg for Horjegata 2a, b og c som vist på plankart.

Pgf.5 Fornyelsesområde kvartal B34 (pbl pgf. 25.1, ledd nr. 8)

5.1 Hele bebyggelsen kan fornyes som vist på plankart. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at bebyggelsen tilfredsstiller de krav til innvendige og utvendige støygrenser som er gitt i gjeldende lover og forskrifter. Nødvendige tiltak forutsettes å skje i form av fasadetiltak.

5.2 Bebyggelsen: Ny bebyggelse skal i skala og materialvalg tilpasses den omkringliggende bebyggelse. Ved evt. riving av "Spikerfabrikken" skal skifertaket søkes nyttet i kvartalet.
Maks byggehøyder og tomteutnyttelse er påført plankartet. Areal regulert til bolig, og bolig/forretning/kontor gir grunnlag for beregning av TU. Parkering under bakken regnes ikke med i tomteutnyttelsen. Ny bebyggelse skal følge kvartalsstrukturen. Det kan tillates heisoppbygg med høyde inntil 1.5 meter over oppgitt byggehøyde. Mindre takutstikk kan tillates ut over regulerte byggelinjer. Tak skal utføres som bebyggelsens 5.fasade med vekt på material og detaljering. Fasader skal brytes opp og arkitektonisk bra utforming vektlegges spesielt. Innen B/F/K kvartal 34 kan det etableres kontorer, café/spisested, mindre håndverksvirksomheter og mindre servicetilbud med tilhørende anlegg. Dagligvareforretning kan tillates, maks 800 m2. Nødvendig utvendig lagring skal innegjerdes. Reklamevedtekt for Stavanger skal følges.

5.2 Parkering skal finne sted på egen grunn, fortrinnsvis i underetasje, og begrenses til parkeringsnormens krav. Gjesteparkering kan skje på bakkenivå.

5.3 Avkast fra ventilasjonsanlegg, vifter og andre installasjoner som avgir støy skal ikke legges mot boligbebyggelse.

5.4 Gangveier vist på kart skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen og vises på utomhusplan ved søknad om rammetillatelse.

5.5 Tekniske anlegg: Eksisterende trafo innen kvartal 34 forutsettes innarbeidet i framtidig, ny bebyggelse.

5.6 Kvartalet kan i sin helhet nyttes/endres over tid til boligformål dersom utearealene er /blir dimensjonert for det.

5.7 Gravearbeider innen kvartal 34 kan ikke igangsettes før det er gitt tillatelse etter forurensingsloven.

5.8 Sletten forutsettes ferdigstillet samtidig med utbygging av kvartal 34.

Pgf.6 Spesialområder:Bygninger og anlegg som p.g.a. historiske, antikvariske eller annen kulturell verdi skal bevares, som vist på plankartet.

6.1 Riving tillates ikke.

6.2 Bebyggelsens opprinnelige eksteriør skal bevares. I den grad det opprinnelige eksteriør er endret, skal det ved evt. fornyelse og reparasjon så vidt mulig tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Det gjelder vinduer, dører, fasadekledning, taktekking og spesielle detaljer som skorstein, utskårne søyler, listverk o.l. Vinduer skal ha gjennomgående sprosser. Takmaterialet skal enten være tegl, skifer eller kopper. Fasadekledning skal være tre, tegl eller pusset/malt mur. Som hovedregel tillates ikke tilbygg eller ombygninger. Nybygg tillates ikke innen verneområdene (unntak: Nylund skoles skur kan erstattes med nybygg, utformet under hensyntagen til hovedbyggets arkitektoniske særpreg). Nylund skole skal ha glasserte, sorte takpanner. Fornyelse av Nylund skolegård tillates.

6.3 Byggesaker innenfor området skal forelegges byantikvaren til uttalelse før vedtak fattes.

6.4 Rekkverk rundt lysgrav på Nylund skoles vestside skal ha en utforming som harmonerer med skolens særpregede arkitektur og ha samme detaljering som øvrige gjerder rundt skolen.

Pgf.7 Blandet formål; bolig, kontor:

7.1 Nødvendig utvendig lagring skal innegjerdes.

7.2 Området kan bare benyttes til virksomheter som ikke er til sjenanse for boligene. Dette gjelder både støy, lukt og uforholdsmessig trafikkøkning.

7.3 Parkering skal oppfylles på egen grunn og begrenses til parkeringsnormens krav.

7.4 Tre etasjer innen felt B/K kvartal 32 tillates bare dersom hele eiendommen nyttes til boligformål.

Pgf.8 Trafikkområder:

8.1 Innenfor de viste frisiktssoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

8.2 Spørsmål om felling av trær som står i vegrabatt, fortau eller veg skal forelegges parksjefen til godkjenning.

8.3 Det kan fremmes privat *g*atebruksplan for trafikkarealet som detaljert viser bruksformål foruten opparbeidelse med belegg, møblering, atkomster, parkering osv. som skal behandles og godkjennes av styret etter at planen har vært framlagt til uttalelse fra berørte parter og aktuelle offentlige instanser."

8.4 Ved opparbeidelse og fornying av trafikkområder må det legges vekt på at kantstein, belysning og detaljering tilpasses eksisterende forhold, naboskap og strøkets karakter. Kantstein skal være naturstein.

8.5 Det tillates ikke etablert nye avkjørsler mot Nymannsveien unntatt der det er vist på plan.

8.6 Eiendommene Nymannsveien 153a, 153b, Idsegt. 8a og 8b samt Karlsminnegt. 118 og 119 samt 121 (tidl. Idsegt. 6) har kjøreatkomst via offentlig gangvei.

8.7 Gatestrekninger som er regulert for gatetun, skal opparbeides og skiltes etter egen gatebruksplan.

8.9 Nymannsveien skal opparbeides etter gatebruksplan som hovedsykkeltrasé, trasé for kollektivtrafikk og overordnet boliggate. Karlsminnegata skal opparbeides som overordnet spaserstrøk.

8.10 Felles veg på gnr/bnr 54/455 er felles for de to tomtene mot nordøst.

Pgf.9 Friområder:

9.1 Mindre anlegg i tilknytning til bruk av områdene for lek og opphold kan tillates.

9.2 Offentlig friområde - park/lek innen kvartal 32: Før nye boliger i kvartal 32 og/eller boliger i kvartal 34 innen felt B/F/K kan tas i bruk, skal det foreligge en forpliktende utbygnings- og finansieringsavtale.

9.3 Nye turveier skal ta hensyn til og søkes lagt utenom eksisterende, verdifull vegetasjon.

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.

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	01.09.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	53	Bnr:	44	Fnr:		Snr:	1
Adresse:	Asbjørn Klosters gate 29						

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:	20.07.2026
	Beløp (kr):	1475,07
	Forfallsdato:	30.08.2026
	Beløp (kr):	1396,24

* Forfall og beløp oppgis kun ved manglende betaling. Vær oppmerksom på at 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.

Stavanger kommune

Retur: Øvre Kleivegate 15, 4005 STAVANGER

FAKTURA

Fakturanummer	**40046056**
Fakturadato	08.03.2026
Kundenummer	3004910
Ordrenummer	80014590
Referanse	

Ravna Adele
Asbjørn Klosters Gate 29
4015 STAVANGER

Betalingsinformasjon:	
Forfallsdato	**20.03.2026**
Kontonummer	**15202557837**
KID	**xxxx xxxx xxxxx**
Beløp å betale	**1.577,65**

AvtaleGiro

Denne faktura fra Stavanger kommune belastes ifølge fast betalingsoppdrag direkte fra Deres bankkonto ved forfall. Spørsmål om AvtaleGiro må rettes til Deres bankforbindelse.

Gjelder: Kommunale gebyr, Februar 2026

Eiendom 53/44/0/1, Asbjørn Klosters Gate 29

Beskrivelse	Netto terminbeløp	MVA %	MVA beløp	Brutto terminbeløp
Eiendomsskatt	148,42	0,00	0,00	148,42
Feie- og tilsynsgebyr	123,75	0,00	0,00	123,75
Renovasjon	496,87	25,00	124,22	621,09
Vann og avløp	595,12	15,00	89,27	684,39
Totalt fakturagrunnlag	**1.364,16**		**213,49**	**1.577,65**

Ved for sen betaling påløper forsinkelsesrenter og purregebyr i henhold til gjeldende sats.
Info om vann/avløpsgebyr: www.stavanger.kommune.no/renovasjon-og-miljo/renovasjonsgebyr-og-priser/, evt. tlf 51 50 70 90

Stavanger kommune

Retur: Øvre Kleivegate 15, 4005 STAVANGER

Eiendomsskatt

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Eiendomsskatt bolig 010226-280226	1781500 PRM	1.00	1/1	148,42	0,00	148,42
Sum brutto terminbeløp Eiendomsskatt						**148,42**

Feie- og tilsynsgebyr

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Feieavgift 010126	1 STK	495.00	1/1	123,75	0,00	123,75
Sum brutto terminbeløp Feie- og tilsynsgebyr						**123,75**

Renovasjon

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Fastdel Renovasjon 010226-010326	1 stk	2058.00	1/1	171,50	25,00	214,38
Rest 140 L 010226-010326	1 stk	3026.00	1/2	126,08	25,00	157,60
Rest 240 L 010226-010326	1 stk	4783.00	1/2	199,29	25,00	249,11
Sum brutto terminbeløp Renovasjon						**621,09**

Vann og avløp

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Fastdel Vann 010226-280226	138 m2	10.50	1/1	120,75	15,00	138,86
Beregnet forbruk vann (1,5m3 p 010226-280226	207 m3	8.10	1/1	139,73	15,00	160,69
Korrigering vann 010126-310126	1 stk	-18.41	1/1	-18,41	15,00	-21,17
Fastdel Avløp 010226-280226	138 m2	13.90	1/1	159,85	15,00	183,83
Beregnet forbruk avløp (1,5m3 010226-280226	207 m3	11.20	1/1	193,20	15,00	222,18
Sum brutto terminbeløp Vann og avløp						**684,39**

Beløp å betale **1.577,65**

Stavanger kommune

Retur: ,

FAKTURA

Fakturanummer	**40231890**
Fakturadato	20.08.2026
Kundenummer	3004910
Ordrenummer	80105923
Referanse	

Manoiu Adele
Asbjørn Klosters Gate 29
4015 STAVANGER

Betalingsinformasjon:	
Forfallsdato	**30.08.2026**
Kontonummer	**15202557837**
KID	**3004910040231890108**
Beløp å betale	**1.396,24**

Gjelder: Kommunale gebyr, Juli 2026
Eiendom 53/44/0/1, Asbjørn Klosters Gate 29

Beskrivelse	Netto terminbeløp	MVA %	MVA beløp	Brutto terminbeløp
Eiendomsskatt	148,42	0,00	0,00	148,42
Renovasjon	433,82	25,00	108,46	542,28
Vann og avløp	613,52	15,00	92,03	705,55
Totalt fakturagrunnlag	**1.195,76**		**200,48**	**1.396,24**

Ved for sen betaling påløper forsinkelsesrenter og purregebyr i henhold til gjeldende sats.
Renovasjon: Renovasjonsgebyr og priser | Stavanger kommune
Vann og Avløp: Gebyr for vann og avløp | Stavanger kommune
Eiendomsskatt: Eiendomsskatt | Stavanger kommune
For betalingsutsettelse og fakturakopi se Min side: Min side , evt. tlf 51 50 70 90

Stavanger kommune

Retur: ,

Eiendomsskatt

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Eiendomsskatt bolig 010726-310726	1781500 PRM	1.00	1/1	148,42	0,00	148,42
Sum brutto terminbeløp Eiendomsskatt						**148,42**

Renovasjon

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Fastdel Renovasjon 010726-310726	1 STK	2058.00	1/1	171,50	25,00	214,38
Rest 140 L 010726-310726	0.25 STK	3026.00	1/1	63,04	25,00	78,80
Rest 240 L 010726-310726	0.5 STK	4783.00	1/1	199,28	25,00	249,10
Sum brutto terminbeløp Renovasjon						**542,28**

Vann og avløp

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Fastdel vann 010726-310726	138 M2	10.50	1/1	120,75	15,00	138,86
Beregnet forbruk vann (1.5 m3 pr m2) 010726-310726	207 M3	8.10	1/1	139,72	15,00	160,68
Fastdel avløp 010726-310726	138 M2	13.90	1/1	159,85	15,00	183,83
Beregnet avløp (1.5 m3 pr m2) 010726-310726	207 M3	11.20	1/1	193,20	15,00	222,18
Sum brutto terminbeløp Vann og avløp						**705,55**

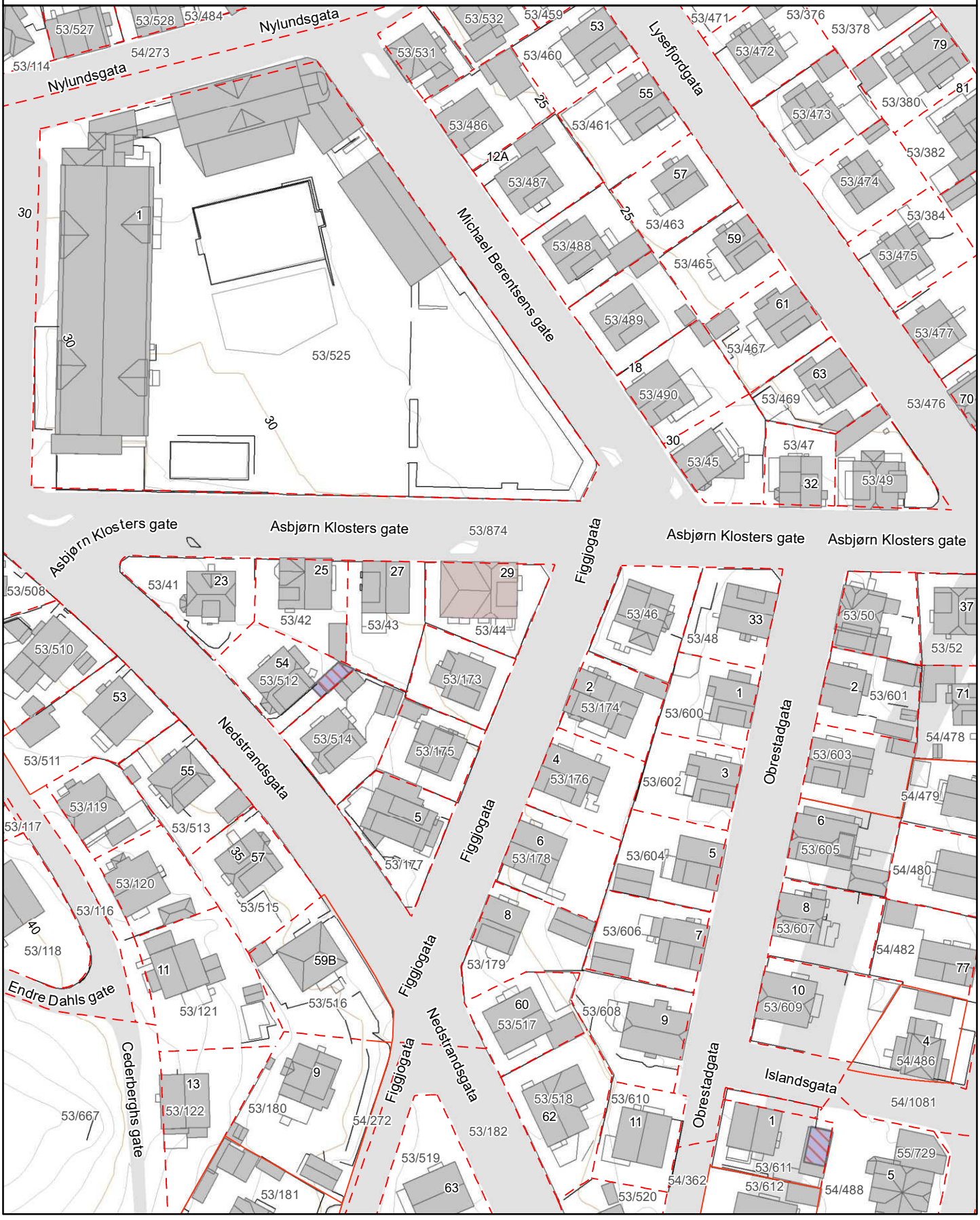
Beløp å betale **1.396,24**

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/44/0/1
Dato: 2026-09-01
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

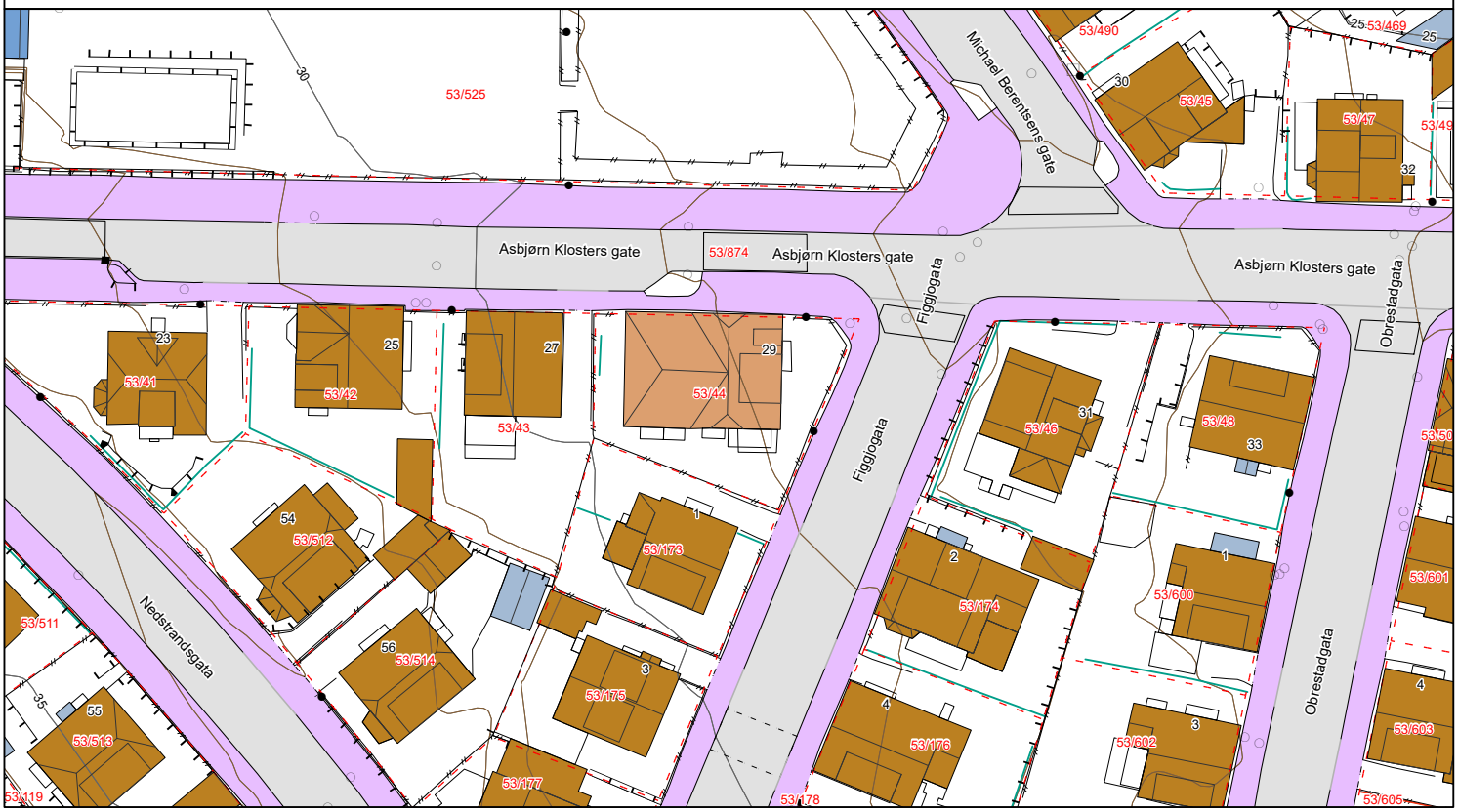
N



Oversiktskart

Adresse: **Asbjørn Klosters gate 29, 4015 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/53/44/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 342 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 01.09.2026



Matrikkelkart

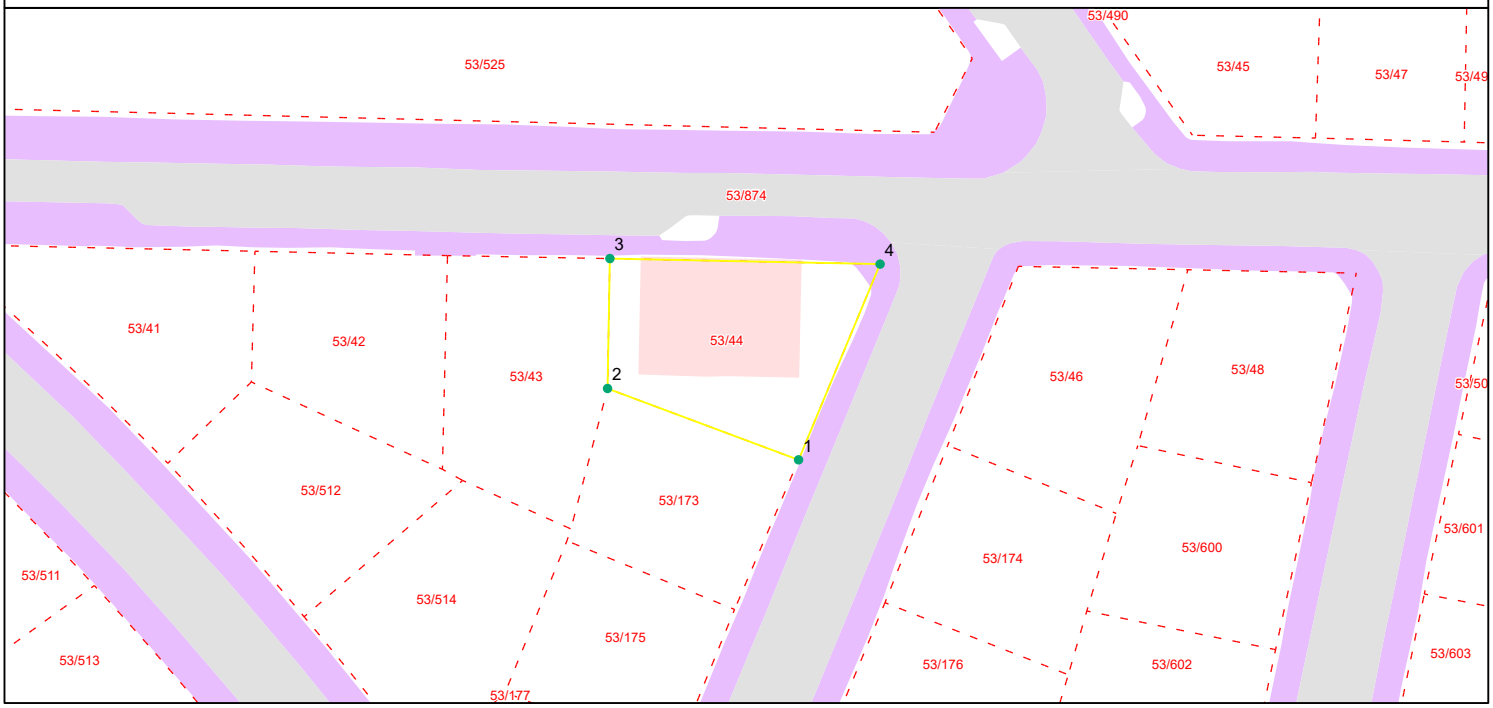
Adresse: **Asbjørn Klosters gate 29, 4015 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/53/44/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 342 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 01.09.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6540593.45	313217.28	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	19.09	0
2	6540600.12	313199.45	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	12.19	0
3	6540612.27	313199.67	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	25.3	0
4	6540611.75	313224.89	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	19.88	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 01.09.2026 11:23

Eiendom 1103-53/44/0/1

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	30.06.1987	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	53	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	44	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	1	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Asbjørn Klosters gate 29	4015 Stavanger	Nylund 1	Varden	St. Johannes

Forretninger (0)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring

Bygninger (1)

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

Bygningsnr	4483219			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	445/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1920	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	445/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	140/0	0/0	140/0
H02	Hovedetasje	2	140/0	0/0	140/0
H03	Hovedetasje	0	39/0	0/0	39/0
U01	Underetasje	0	126/0	0/0	126/0

Ajourført kontor. 9/11-87. Sjønnå

(5.1.)

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

342.

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

Stavanger Kommune BYGNINGSETATENE 23. JUNI 1987 Jnr. 2564 A 87

Tinglyst 30.06.1987

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
SR-EIENDOM Stavanger	Postboks 218 4001 Stavanger	533000

1. Eiendom	Gnr. 53	Bnr. 44	Fnr.	Kommune
	Asbjørn Klosters gate 29 · stvgr.			
2. Hjemmelshaver	Navn: Harald Fredriksen Otto Fredriksen			Fødselsnummer: [redacted]
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			

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

Undertegnede erklærer at

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

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

- [x] bruksenhetenes areal
- eller
- [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Asbjørn Klosters gate 29 snr. 1-2-3-og 4.
Figd. seksjonsnr. kan tildeles:
Oppmålingssjefen i Stavanger 23/6.87
e. f.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	90/290	21		
2	B	55/290	22		
3	B	90/290	23		
4	B	55/290	24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		290/290	Sum teller skal stemme med nevner		

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

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

7. Opplerende tekst

Hjemmelsforhold etter seksjonering:
Seksjon nr. 1.: Kjell[illegible] Terje Ringdal
Seksjon nr. 2.: Ingrid Bergjord
Seksjon nr. 3.: Svanhild Rake
Seksjon nr. 4.: Sylvi Abrahamsen

Dato 4/6-87

Sted Stavanger.

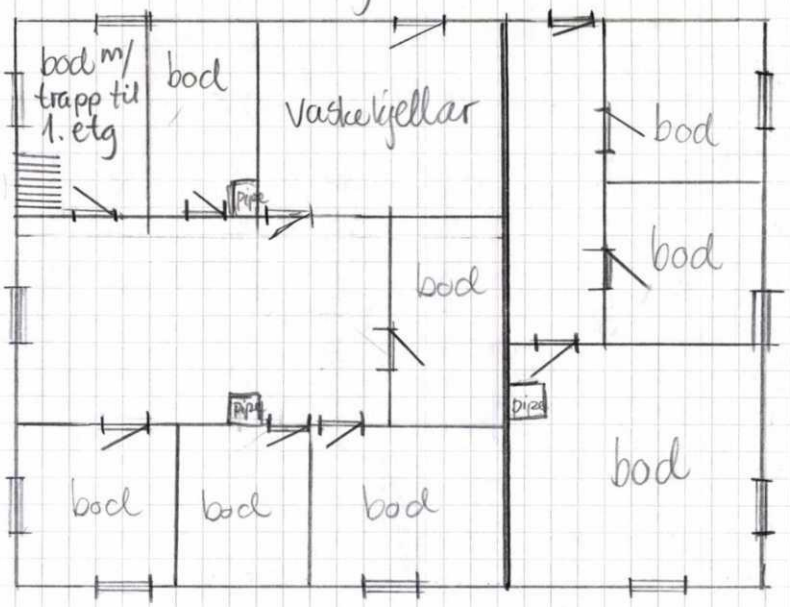
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Harald Fredriksen

Ellen Fredrik

Tinglysingsstempel

Kjellar, fellesareal



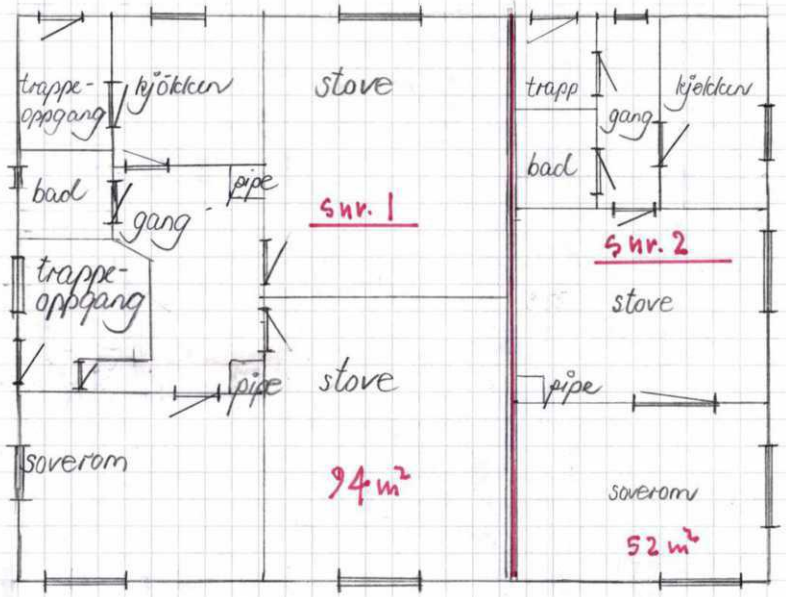
Mot Asbjørn Klostersgt. 29

Målestokk 1:100

: vindauge

: dør

1. etg.



1. etg., venstre side.
Leilighet nr 1.
Eigar:
Kjell Terje Ringdal

1. etg. høgre side.
Leilighet nr 2.
Eigar:
Ingrid J. Bergjord

Mot Asbjørn Klostersgt. 29

målestokk 1:100

: vindauge

: dør

2. etg.



Snr. 3

94 m²

Snr. 4

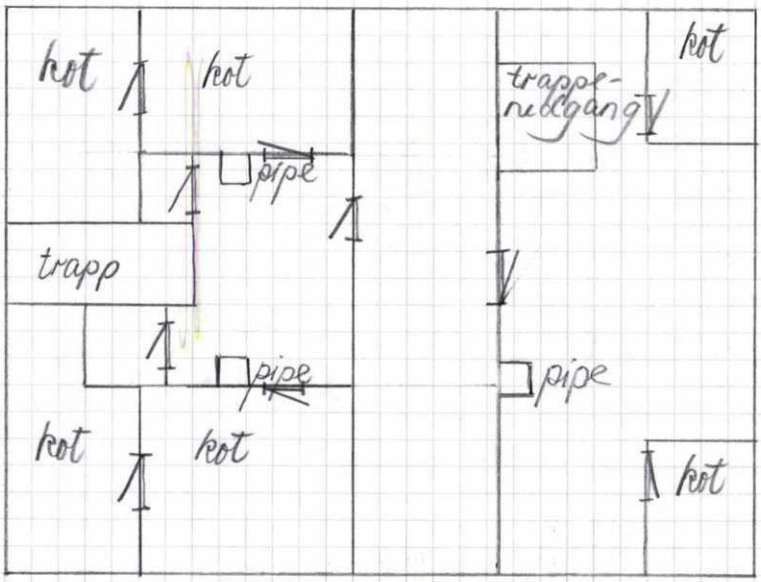
2. etg. venstre side
Leilighet nr 3
Eigar:
Svanhild Rake

2 etg. høgre side
Leilighet nr 4
Eigar:
Sylvi Abrahamsen

Mot Asbjørn Klostersgate 29

målestokk: 1:100

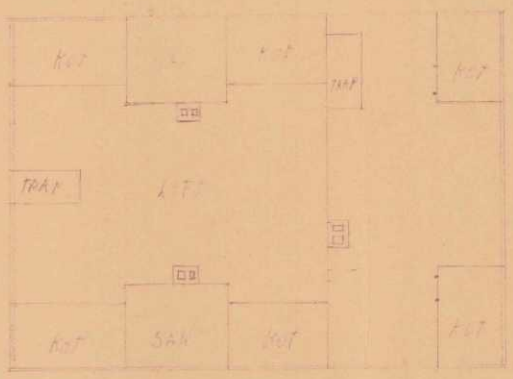
Loft, fullsareal ca 120 m².

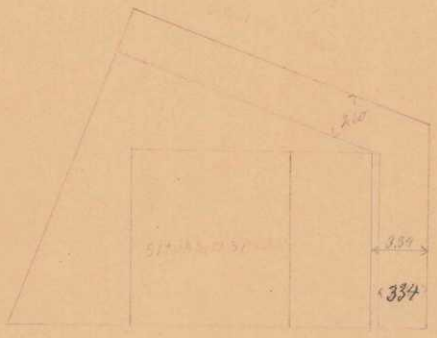


Mot Asbjørn Klostersgt. 29.

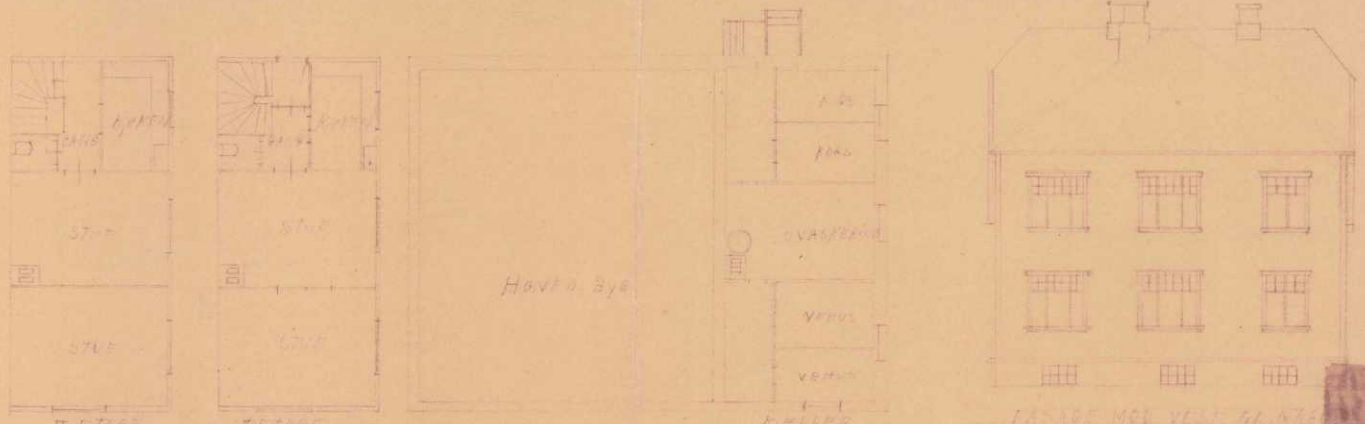
målestokk 1:100

STAVANGER BYGNINGSRÅD 359/36





ASBJØRN KLOSTERSGATE 29

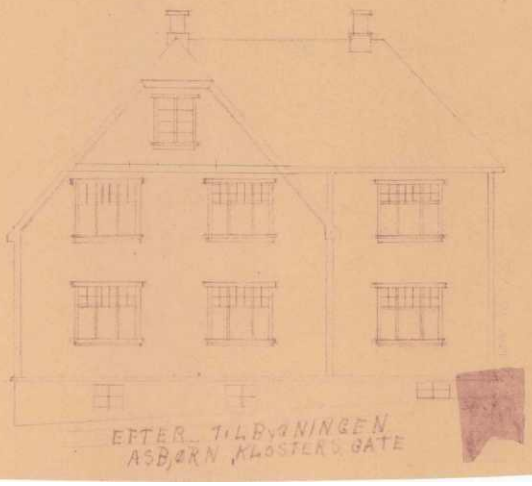


II. ETASJE

1 ETASJE

KJELLER

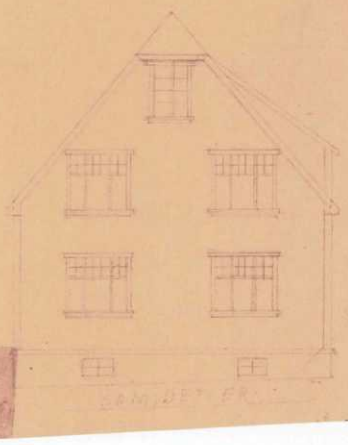
FASADE MOT VEST GLANSES



EFTER TILBYGNINGEN
ASBJØRN KLOSTERS GATE



SOM DET ER

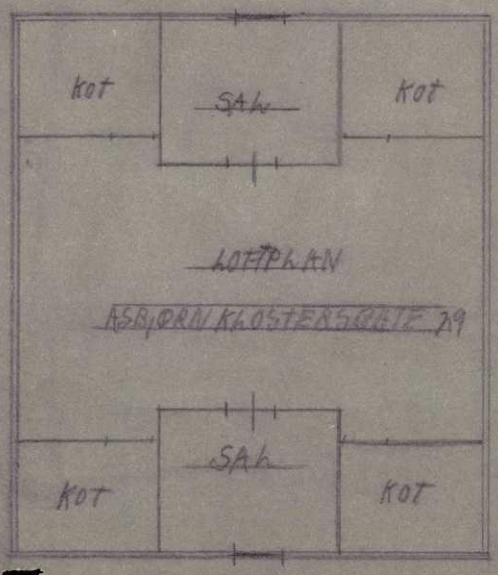


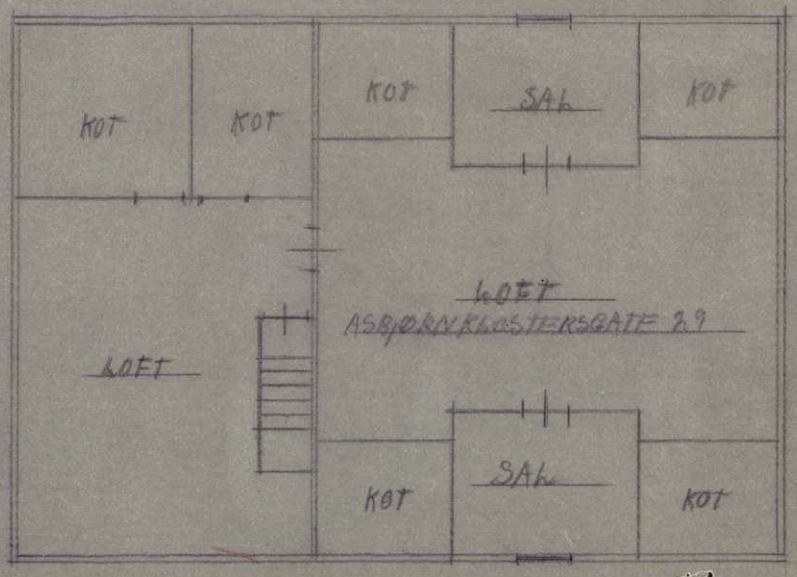
SOM DET FREMST

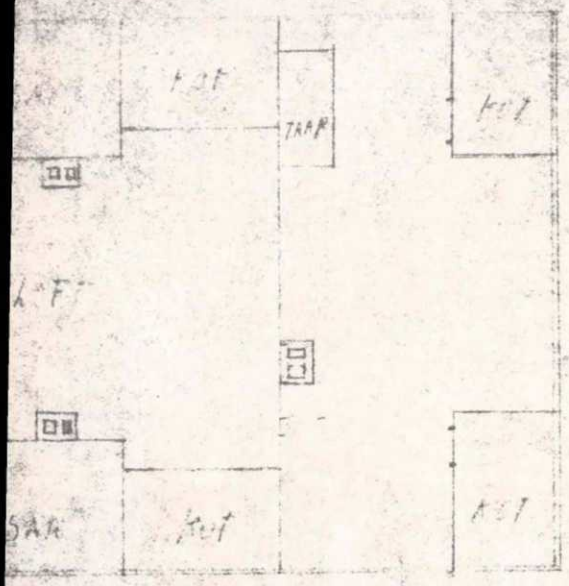
STAVANGER BYGNINGSRÅD 165/36

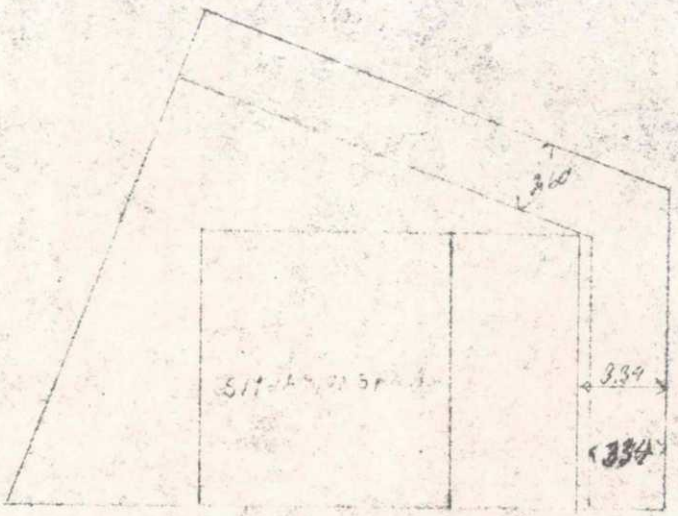


STAVANGER BYGNINGSRÅD 165/36



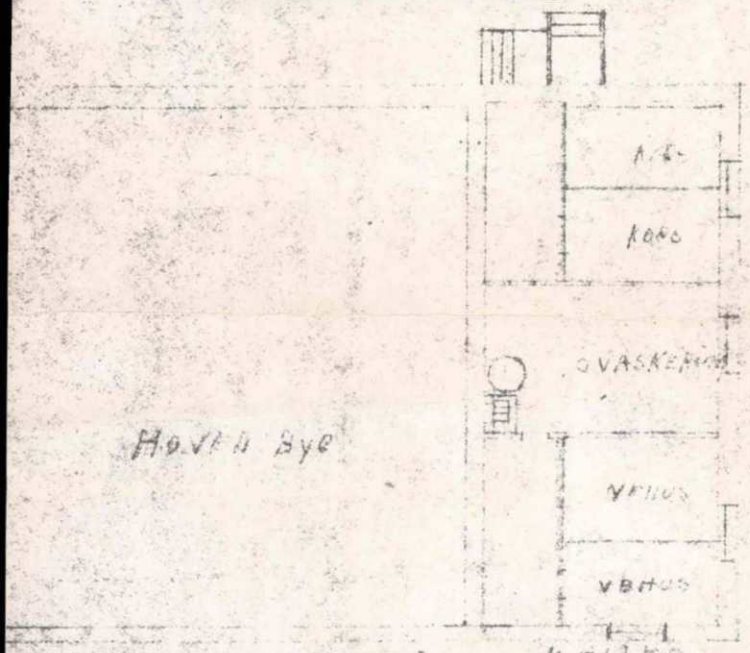






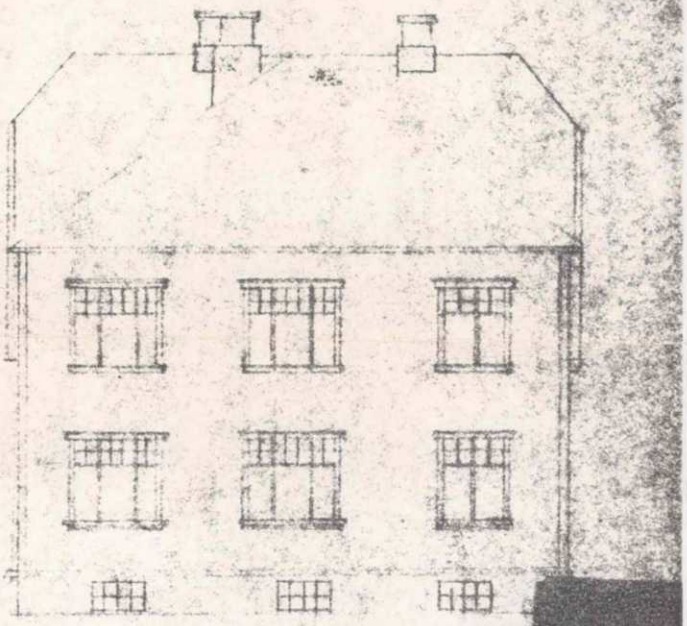
ASBJØRN KLOSTERSGATE 29

Som det er

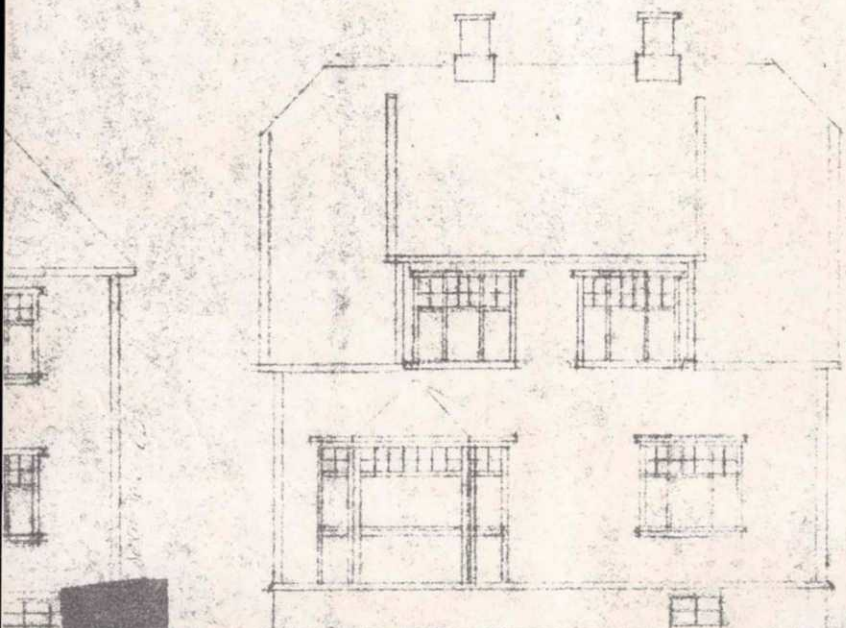


Hovedbygg

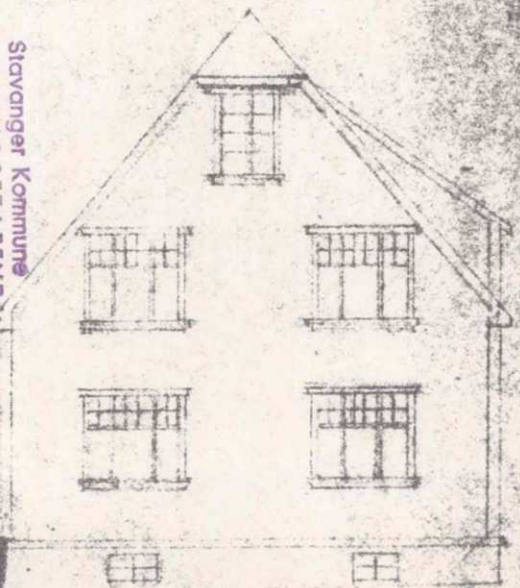
KJELLER



FASADE MOT VEST



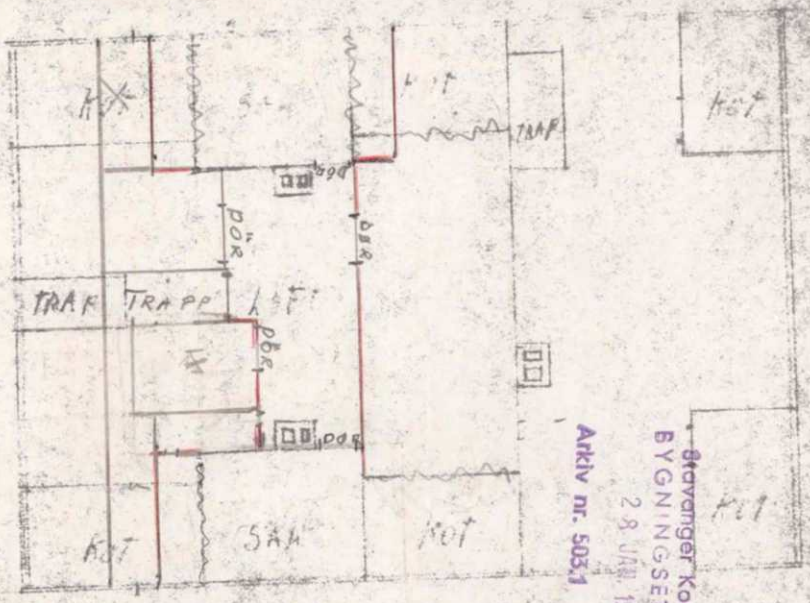
SOM DET ER



SOM DET FR...

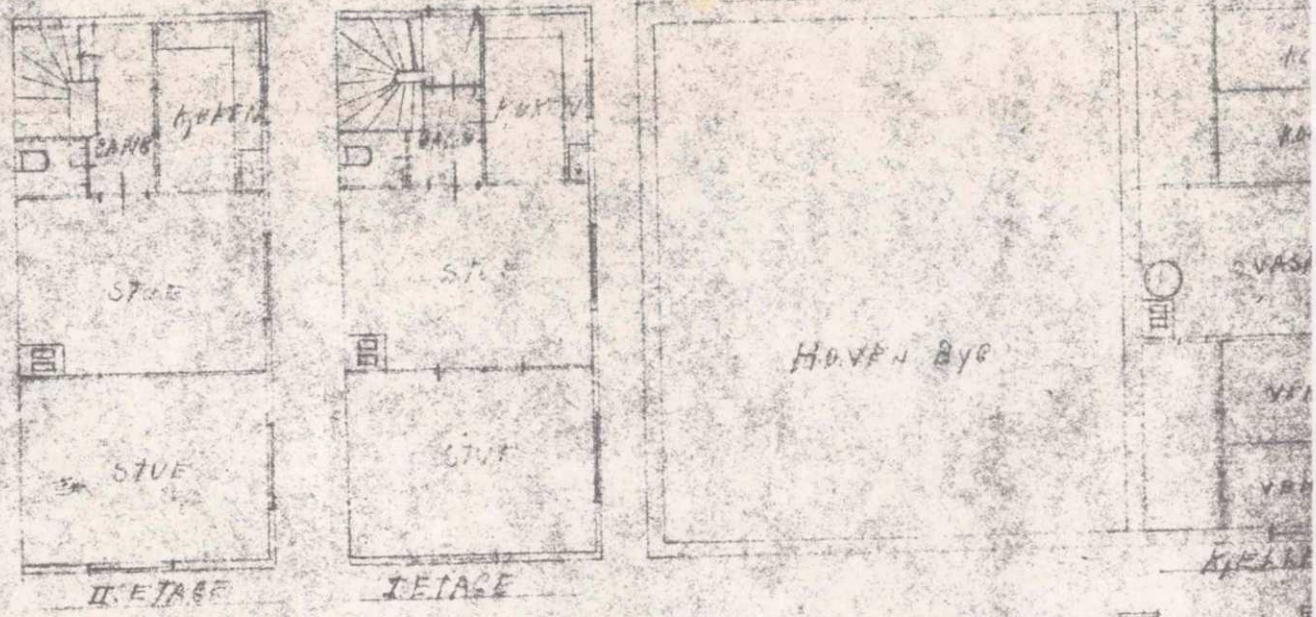
Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
28 JAN. 1977
Arkiv nr. 503.1 J. nr. 3010

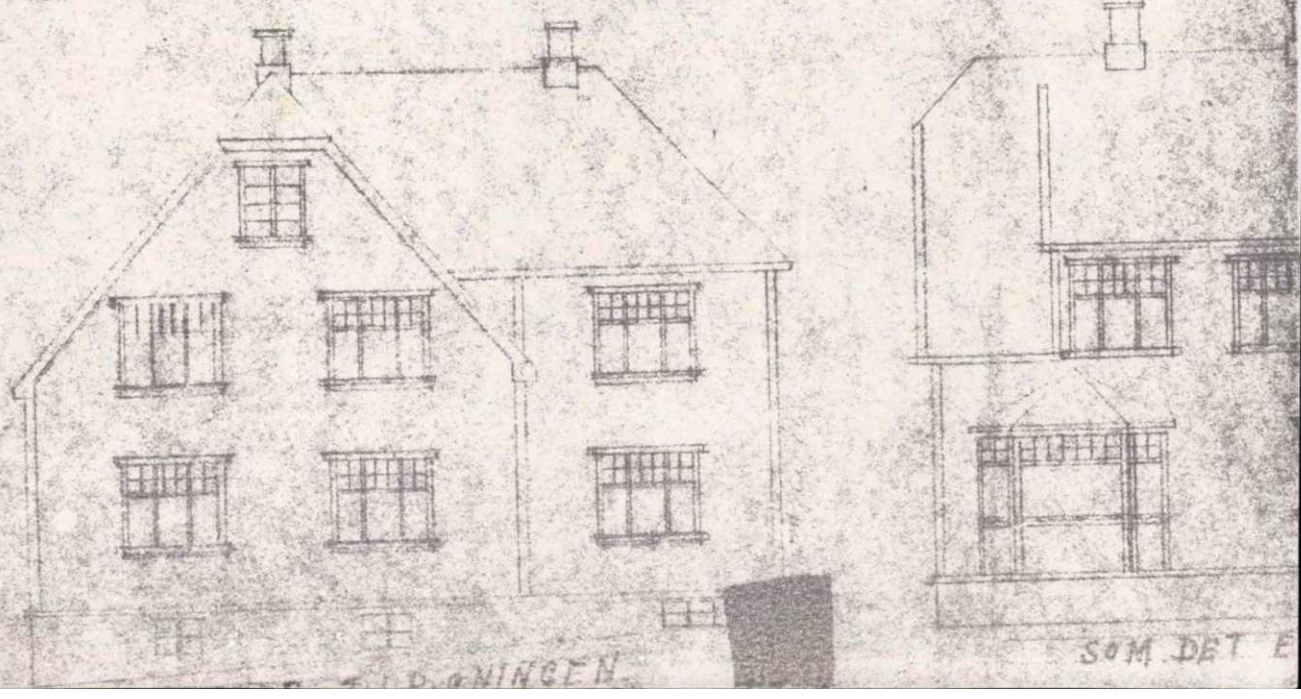
Målb. 1:100



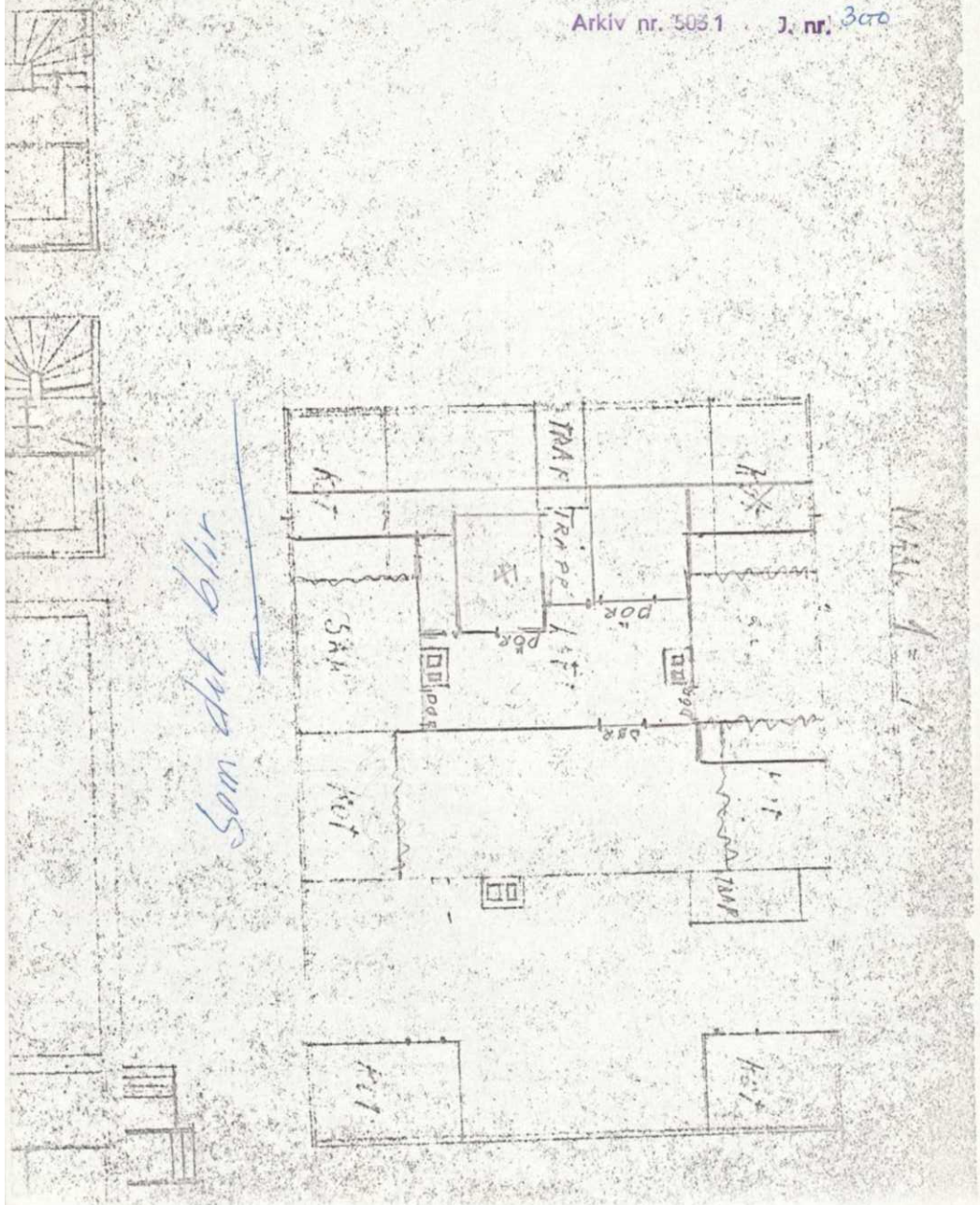
Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
29 JAN 1970
Arkiv nr. 503.1

Som det blir

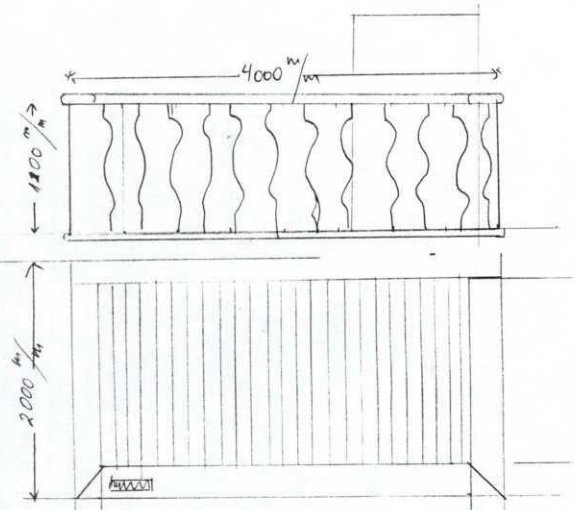


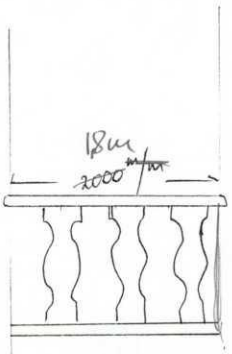


Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
28 JAN 1970
Arkiv nr. 503.1 J. nr. 300



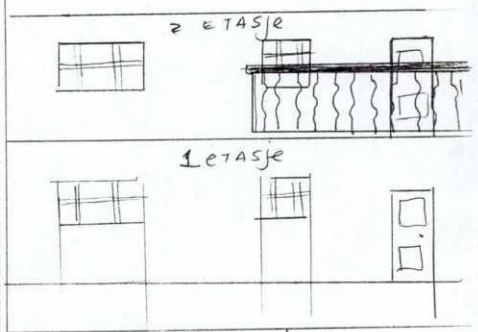
1:100





STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
15 JUNI 1995
J.nr. ..... S.ID .....
Ark.nr. .....

FASADE TEGNING



Figgjo gt

ASBJØRN KLOSTERSGATE 29

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
15 JUNI 1995
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....



Escala 1:100

13-06-95

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:
Asbjørn Klosters gate 29, 4015 Stavanger
Gnr. 53, Bnr. 44, Snr. 1, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260215

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Benedicte Mæland

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 406 18 524

E-post: benedicte.maeland@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.
