PRIVATMEGLEREN

DYRETRÅKKET 25

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Bygningstegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutt

Grunnakart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Dyretråkket 25 , 4034 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 14, bnr. 730

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 03.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12301-4018 **Eiendomsverdi ref nr:** KN4677

Foretak: Rogaland Takstpartner AS

Medlem av

NITO

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

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Vertikaldelt bolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av plast.
Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon.
Det er kun en mindre del av konstruksjonen som er tilgjengelig for kontroll. Resten av takkonstruksjonen er innekledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.
Ett taksperr på enden.
Ytterveggen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.
Kledning er kontrollert visuelt, og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgte kledningsbord der stikktagninger utføres på deler av treverk. Dette vil bety at det kan være kledning, eller deler av kledningsbord som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Kledning som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.
Vinduene er malte og har 2-lags glass. Vinduer er kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.
Vinduene er malte og med 2-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Boddør, dør i underetasjen og skyvedør i 1.etasje.
Det er veranda.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.
Trapper i mur/betong.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er utført med parkett og laminat.
Vegger og himling har malte plater.
Gulv er belagt med fliser og vegger med plater. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
I lukket vegg under terreng anbefales det ikke at fuktverdier overstiger 17% målt i bunnsvillen. På befaringen ble det målt ca 6%. Det gjøres oppmerksom på at det er foretatt hulltaking på ett punkt i kjeller/underetasje. Hulltakingen er foretatt der det er mest sannsynlig at det kan være fukt. Det at det ikke er målbar fukt i dette området betyr ikke at det ikke kan være fukt andre plasser i sems/bunnsville i utforet kjellervegg.
Det gjøres oppmerksom på at alle yttervegger mot terreng er noe mer utsatt for fuktinnsig og påfølgende skader/biologisk aktivitet. Jevnlig kontroll av kjellerens vegger mot terreng samt kontroll (oppspyling) av drens anbefales.
Trappen er en malt tretrapp.
Boligen har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017, og det foreligger faktura og samsvarserklæring. Arbeidet er utført av Hundvåg rør og bygg.
Dokumentasjonen tilfredstiller ikke krav i NS3600:2025(se vedlagt bilde med oversikt over godkjent dokumentasjon).
Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.
Våtrommet har innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › Underetasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017, og det foreligger faktura og samsvarserklæring. Arbeidet er utført av Hundvåg rør og bygg.
Dokumentasjonen tilfredstiller ikke krav i NS3600:2025(se vedlagt bilde med oversikt over godkjent dokumentasjon).
Våtrrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen.
Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Siste service tatt i 2022.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Drenering fra byggeår. Bygningsdelen kan ikke kontrolleres og tilstandsgraden er derfor satt på bakgrunn av alder, mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).
Normal levetid på drenering er 20-60 år.
Det anbefales spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.
Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med betong konstruksjon. Utvendig er resten av muren utilgjengelig for kontroll/under terreng, innvendig er muren tildekket(utforede vegger). Det lar seg derfor ikke gjøre med direkte kontroll av grunnmuren. Tilstandsgraden er satt hovedsakelig med bakgrunn i den/de delene av muren som var tilgjengelig for kontroll på befaringen og alder.
Boligen ligger i ett lett skrånende terreng uten spesiell fuktbelastning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

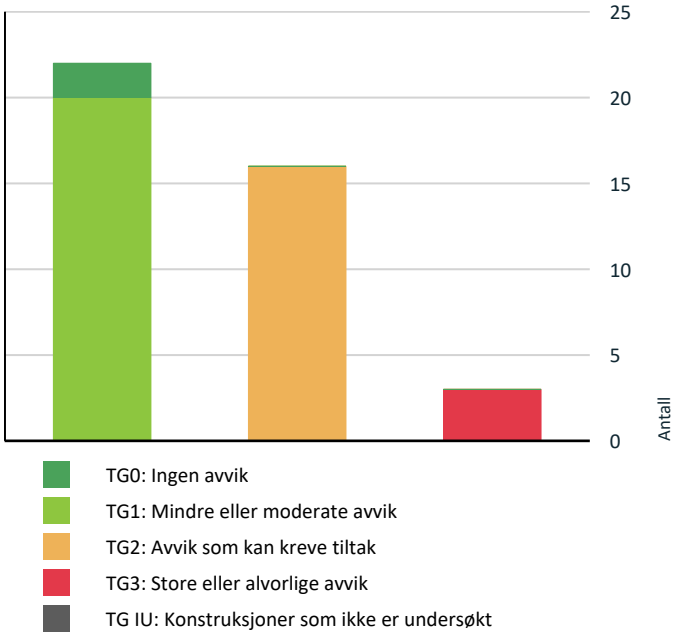
Vertikaldelt bolig

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

Vaskerom og matbod er bygget om til vaskerom, det samme med bad og bod. Endringen kan kreve søknad om bruksendring.
Det foreligger ikke tegninger på loftsetasjen.

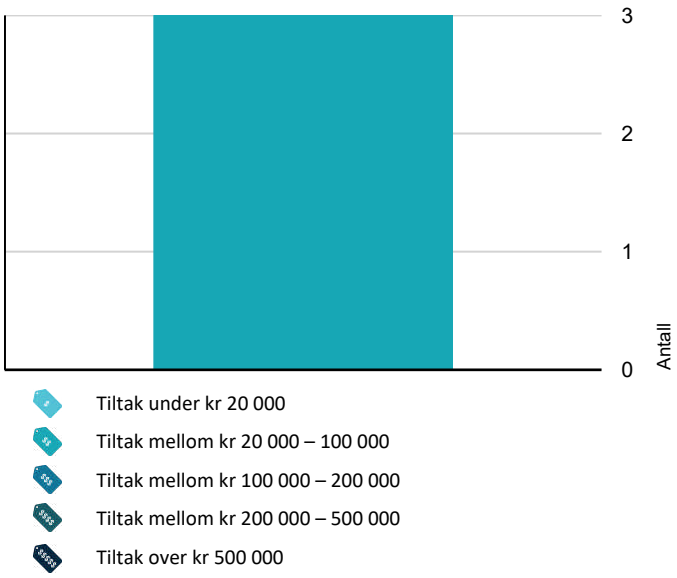
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Vertikaldelt bolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 1	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - boddør	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - platetopp	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er ikke samsvarserklæring for spotter i himling i 1.etasje og for noen lamper i underetasjen.

Tilstandsrapport

VERTIKALDELT BOLIG

Byggeår
1981

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Undertak er eldre enn 13 år.
- Tak over bod har lavere takvinkel enn det som er anbefalt for denne typen taktekking. Sprekk i en panne.

Konsekvens/tiltak

- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det anbefales å utbedre eller bytte taktekking på boden til en løsning som er egnet for lav takvinkel, for å redusere risikoen for vanninntrengning og fuktskader.

Sprekk i takpanne bør utbedres for å hindre lekkasje og følgeskader på underliggende konstruksjon.

Videre bør taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold, da begrenset besiktigelse fra bakkenivå gir økt risiko for at skader ikke oppdages.







TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon.
Det er kun en mindre del av konstruksjonen som er tilgjengelig for kontroll. Resten av takkonstruksjonen er innekledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.

Vurdering av avvik:

• Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll av konstruksjonen, da spesielt i forhold til ventilering/kondens. Dette gjelder hovedsakelig i den kalde årstiden.
Erfaringsmessig kan takkonstruksjoner fra perioden 1979-1985/86, kunne ha manglende oppbygging i forhold til lufting.
Dører til kneloft er uisolert og utette.

• I det ene kneloftet er den ene himlingsplaten litt skjev på den ene siden. I motsatt ende ligger ikke isolasjonen mellom sperr, men har sklidd ned.
Noen plasser er ikke plasten/dampsperren skikkelig tett.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere bedre tilgang til takkonstruksjonen for å muliggjøre inspeksjon av skjulte deler, samt å kontrollere og eventuelt forbedre ventileringen for å redusere risiko for kondens og fuktskader.

Uisolerte og utette dører til kneloft bør utbedres for å hindre varmetap og redusere risiko for fuktproblemer i konstruksjonen.

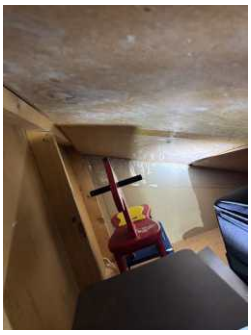
Manglende tilgang og utilstrekkelig lufting kan medføre skjulte skader og økt risiko for fremtidige fukt- og råteskader.

• Det bør rettes opp i skjev himlingsplate og isolasjonen bør legges tilbake mellom sperrene for å sikre tilstrekkelig isolasjon og forhindre varmetap.

Plasten/dampsperren bør tettes der det er utettheter for å hindre at varm, fuktig inneluft trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til kondens og fuktskader.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for varmetap, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.









TG 3 Takkonstruksjon/Loft - 1

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Ett taksperr på enden.

Vurdering av avvik:

• Den delen av taksperr som er synlig har råteskader, gjelder det ytterste sperret mot veranda.

Konsekvens/tiltak

• Den råteskadde delen av taksperret bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket bæreevne og følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.
Kledning er kontrollert visuelt, og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgte kledningsbord der stikktagninger utføres på deler av treverk. Dette vil bety at det kan være klednig, eller deler av kledningsbord som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Kledning som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.

• Det er stedvis liten avstand mellom kledning og terreng. Dette vil kunne redusere ventileringen bak kledningen i tillegg til at den nederste delen er mer fuktutsatt. Dette vil også være tilfellet for kledningen som er ført ned bak hovedtrappen.

• Noen plasser mangler musebånd, andre plasser er avstanden såpass stor at funksjonen er svekket.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng for å sikre god ventilasjon og redusere risikoen for fuktskader på kledningen.
Konsekvensen av manglende avstand er økt fare for råte, redusert levetid på kledningen og mulighet for skjulte skader i konstruksjonen.

• Det bør ettermonteres musebånd der dette mangler, og eksisterende musebånd bør utbedres der avstanden er for stor.
Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig musebånd er økt risiko for at skadedyr kan komme inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningen.

Tilstandsrapport









TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass. Vinduer er kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- På loftet er karmen på det ene vinduet, i hjørnet av vinduet «sklidd» fra hverandre.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Karmen på det aktuelle vinduet bør utbedres eller skiftes for å hindre ytterligere skade og forringelse av vinduets funksjon.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert isolasjonsevne, varmetap, inntrenging av fukt og i verste fall råteskader i omkringliggende konstruksjon.



TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist råte på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører i tre.

TG 3 Ytterdører - boddør

Beskrivelse

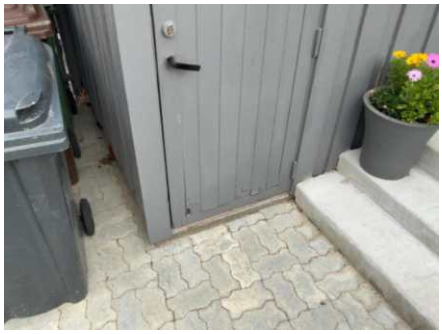
Boddør, dør i underetasjen og skyvedør i 1.etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte skader i dører.

Konsekvens/tiltak
• Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport






TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda.

Vurdering av avvik:

• Noen av søylene under veranda står helt ned mot, og delvis under terreng. På sikt vil dette kunne føre til fukt/råteskader i treverket. Det anbefales at tresøyler monteres i søylesko over terreng.

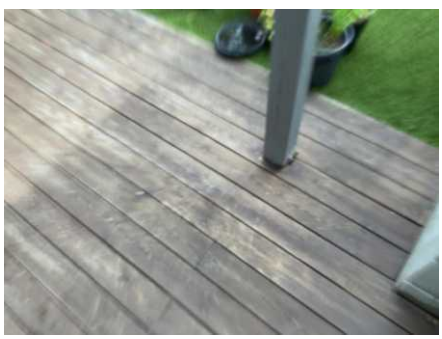
• Det synes å være en åpning i kosntruksjonen på hjørnet av boligen. Det anbefales nærmere kontroll for å unngå fuktinntrgning.
Verandaen har ganske stor høydeforskjell, mellom 5-7cm fra vegg og ut mot rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at tresøylene monteres i søylesko over terreng for å hindre fuktopptak og redusere risikoen for råteskader i treverket. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre svekket bæreevne og behov for omfattende reparasjoner på sikt.

• Det bør gjennomføres nærmere kontroll av åpningen i konstruksjonen på hjørnet av boligen for å hindre fuktinntrengning, da dette kan føre til skader på bygningskonstruksjonen over tid.

Høydeforskjellen på verandaen bør vurderes og eventuelt utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for vannansamling og påfølgende fuktskader.




TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i mur/betong.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med parkett og laminat.

Vurdering av avvik:
• Stedvis litt gulvknirk i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak
• Sliping og overflatebehandling av gulvet kan vurderes for å redusere knirk. Knirk i gulv kan skyldes bevegelse i undergulvet og medfører hovedsakelig estetisk og bruksmessig ulempe, men har normalt ingen alvorlige konsekvenser for konstruksjonen.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling har malte plater.

Radon

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

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er belagt med fliser og vegger med plater. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

I lukket vegg under terreng anbefales det ikke at fuktverdier overstiger 17% målt i bunnsvillen. På befaringen ble det målt ca 6%.
Det gjøres oppmerksom på at det er foretatt hulltaking på ett punkt i kjeller/underetasje. Hulltakingen er foretatt der det er mest sannsynlig at det kan være fukt. Det at det ikke er målbar fukt i dette området betyr ikke at det ikke kan være fukt andre plasser i sems/bunnsville i utforet kjellervegg.
Det gjøres oppmerksom på at alle yttervegger mot terreng er noe mer utsatt for fuktinnsig og påfølgende skader/biologisk aktivitet. Jevnlig kontroll av kjellerens vegger mot terreng samt kontroll(oppspyling) av drens anbefales.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017, og det foreligger faktura og samsvarserklæring. Arbeidet er utført av Hundvåg rør og bygg.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjonen tilfredstiller ikke krav i NS3600:2025(se vedlagt bilde med oversikt over godkjent dokumentasjon).

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

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

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



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017, og det foreligger faktura og samsvarserklæring. Arbeidet er utført av Hundvåg rør og bygg.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjonen tilfredstiller ikke krav i NS3600:2025(se vedlagt bilde med oversikt over godkjent dokumentasjon).

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring(gjelder sluk under badekar som var tilgjengelig på befaringen).

Konsekvens/tiltak

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





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - platetopp

Vurdering av avvik:

• Platetoppen har en sprekk i det ene hjørnet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å reparere eller bytte ut platetoppen for å unngå ytterligere skade og redusert funksjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å øke ventileringen med flere veggventiler.

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

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.
Siste service tatt i 2022.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres service på anlegget.

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er ikke samsvarserklæring for spotter i himling i 1.etasje og for noen lamper i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Ettersom det mangler samsvarserklæring på hele eller deler av anlegget anbefales det en el kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Bygningsdelen kan ikke kontrolleres og tilstandsgraden er derfor satt på bakgrunn av alder, mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).
Normal levetid på drenering er 20-60 år.
Det anbefales spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i ett lett skrånende terreng uten spesiell fuktbelastning.

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

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er ikke samsvarserklæring for spotter i himling i 1.etasje og for noen lamper i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

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

• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

Tilstandsrapport

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Ettersom det mangler samsvarserklæring på hele eller deler av anlegget anbefales det en el kontroll.

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

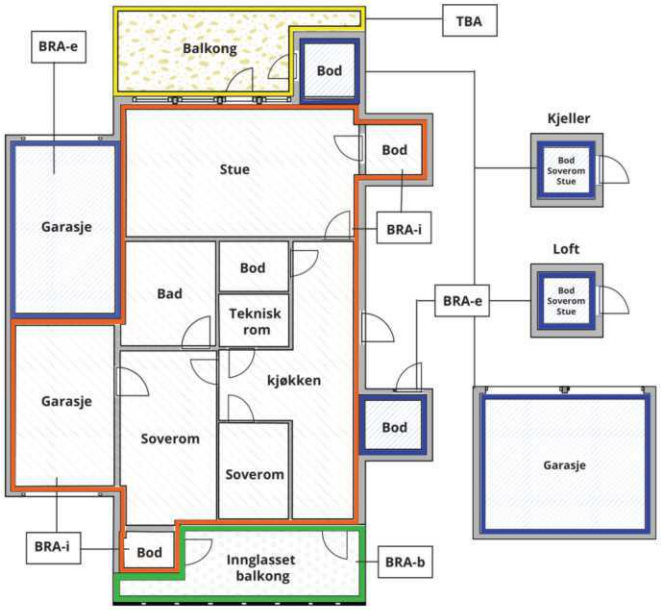
Hva er måleverdig areal?

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

Vertikaldelt bolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	13			13	
1. Etasje	65			65	16
Underetasje	60			60	26
SUM	**138**				**42**
SUM BRA	**138**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftstue		
1. Etasje	Entré, toalettrom, stue, kjøkken		
Underetasje	Gang, soverom, soverom 2, vaskerom, bad, soverom 3		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vaskerom og matbod er bygget om til vaskerom, det samme med bad og bod. Endringen kan kreve søknad om bruksendring. Det foreligger ikke tegninger på loftsetasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt bad og vaskerom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Tor Helge Thu Økland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	14	730		0	177.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dyretråkket 25

Hjemmelshaver

Edland Anita Høines, Økland Tor Helge Thu

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt bolig beliggende på Gausel.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	
2	03.09.2026	

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.»*

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om

Forutsetninger

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Galleri	Oppdragsnr.	317260141
Addresse	Dyretråkket 25		
Postnr.	4034	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Tor Helge Thu Økland		
Selgers navn	Anita Høines Edland		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

88064678

Våtrom

Initialer selger:
T H
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

2022 - Totalrenovering av eksisterende bad og vaskerom. Samt nytt vegghengt toalett og baderomsmøbler på GjesteWC.Nytt Rør-i-Rør system i hele huset.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Kontrakt for håndtverkertjeneste beskriver hva som er gjort. Samsvarserklæring på våtrom og elektrisk.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Arbeid utført av faglærte - Totalentreprise Hundvåg Rør og Bygg AS

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Arbeid utført av faglærte - Totalentreprise Hundvåg Hundvåg Rør og Bygg AS

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

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

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

2022 - Nye Varmekabler på bad og vaskerom, spotter i tak. brytere og stikk. Varmematter Gjeste WCElektrokurs AS og Kraft 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:

EL Bad og Vaskerom - Samsvarserklæring med garanti - Elektrokurs AS- Sluttrapport - Elektrokurs AS- Garantiskjema Varmekabler - Elektrokurs ASEL Entrè og GjesteWC - Samsvarserklæring med garanti - Kraft Elektro AS

Initialer selger:
T H
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

2022 - Bytte til Rør-i-Rør i hele boligen i forbindelse med totalrenovering av bad, vaskerom og gjersteWC.

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:

Se dokumenter som omhandler våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er en sprekk i takpanne på utvendig bodtilbygg, men ikke vært noe lekkasje som vi kjenner til.

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

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

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

Fellesgarasje:Taktekking av tak

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Kledning og maling

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Naboer har info om hvem som utførte taktekking

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:

Forrige eier opplyste i sin egenerklæring om små sprekker rundt ovnsrøret etter tilsyn. Vi har hatt tilsyn senest 2026, uten anmerkninger. Ingen merknader om fyring eller dårlig trekk. Brannslokkeapp. er nytt i 2026.

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

Beskrivelse:

Høyre vindu i loftsetasje har fukt. Åpne/lukke funksjon er begrenset, delvis fikset ved egeninnsats, bruker helst vindu til venstre.

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Egeninnsats2020 - Nye terrassebord balkong2020 - Hage -Opparbeidet ny mur, gjerde, terrassebord, kunstgress (drenert under)2026 - Belegningsstein og platting fremside bolig. Gravd ned 50cm og skjøtet på ny grunnmursplast. Avsluttet med ny topplist.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Kledd vegger på vaskerom

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

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:

Totalrenovering Bad, Vaskerom, GjesteWC, Bi-inngang. Varmematter Entre og GjesteWC. Spotter og stikkSpotter stue.Varmematter Kjeller og barnerom.Arbeid i forbindelse med kjøkken 2014 (forrige eier)ELbillader i garasje

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montering av enkelte taklamper.

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:

SamsvarserklæringerSkisse over varmematterGarantiskjemaSluttkontroller

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:

Service varmepumpe 2022

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 sercive 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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Loftsvindu til høyre. Boddør og enkelte kledningsbord har sannsynligvis fuktskader.

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Gjennomsnittsmåling over et år - 91bq/m3

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Elektrisk garasjeport installert i 2023. HD-solskjermingTaktekkingElbillader

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Kledning, maling og diverse snekkerjobb

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:

Har faktura fra HS-solskjerming ASElbillader - Runestad Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Forsikringssak gulv kjeller. Avrenning fra feieluke.Løsning etter diskusjon med Rogaland brann og redning IKS - Oppsamlingskar i feielukeIkke sett noe til avrenning etter. skiftet to parkettbord.

Er forholdet utbedret?

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

Beskrivelse:

Garasje tilhørende denne boligen er bredere enn de andre, og har dermed rom nok til å parkere større bil eller komme inn i bilen på begge sider. Garasjen har praktisk plassering helt inntil tomt. Har også ekstra biloppstillingsplass utenfor egen garasje.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
T H
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners 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	09.09.2026
Signert av	*Tor Helge Thu Økland*
Signert av	*Anita Høines Edland*

Initialer selger:
T H
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Dyretråkket 25, 4034 STAVANGER**	
Dato for energimerking **01.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342961**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4629221**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **730**
Seksjonsnummer **—**	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

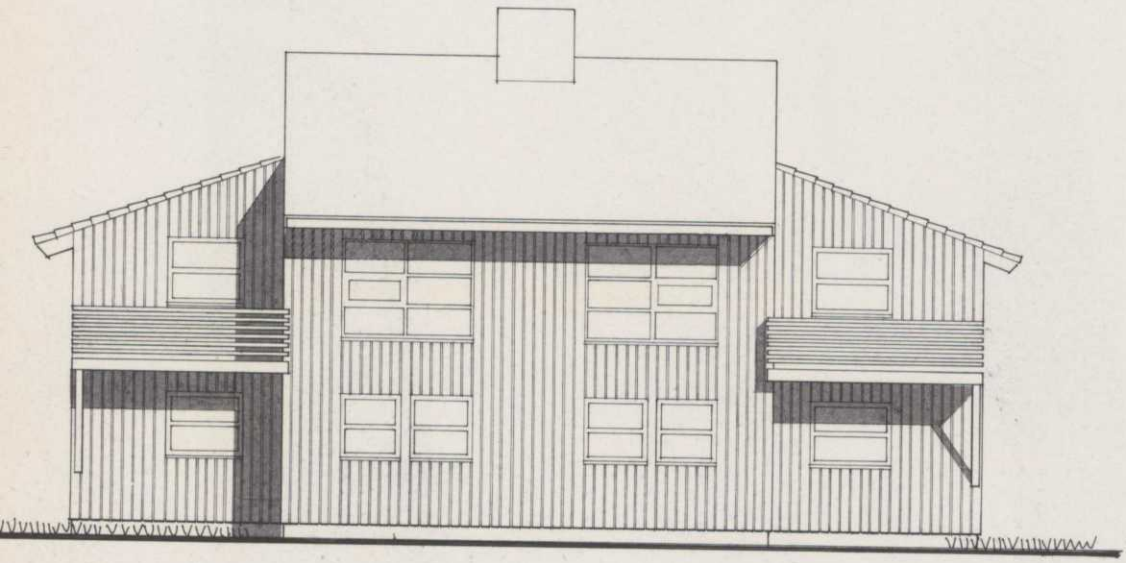
Byggeår **1981**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **139,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **139,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **217,63**



STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
17 OKT. 1979
Stavanger Kommune
BYGNINGSSTA[illegible]E
24.10.79 03640 - Jnr.
A. nr.

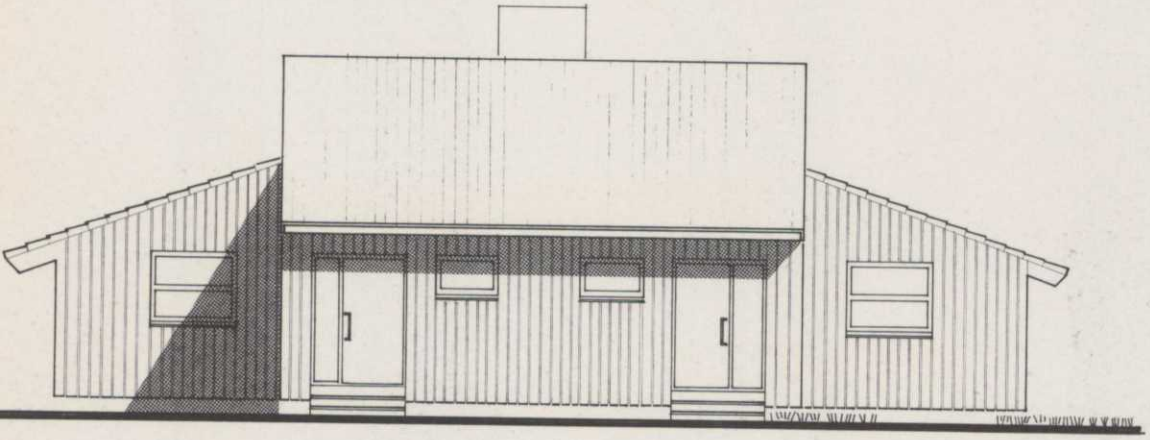
STAVANGER KOMMUNE SELVBYGGERUTVA

HUSTYPER KVIE NORD

FASADE MOT HAGESIDE, TYPE **A**

dato	målestokk	tegn.nr.:
1.3.79		7815

ARKITEKTENE KVALSVIK mnal, OMLAND mnal &
langgaten 50 - telf. 25475 – 4 000 stav



STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
17 OKT. 1979

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATEN
24.10.79 03640 - J
A.nr.

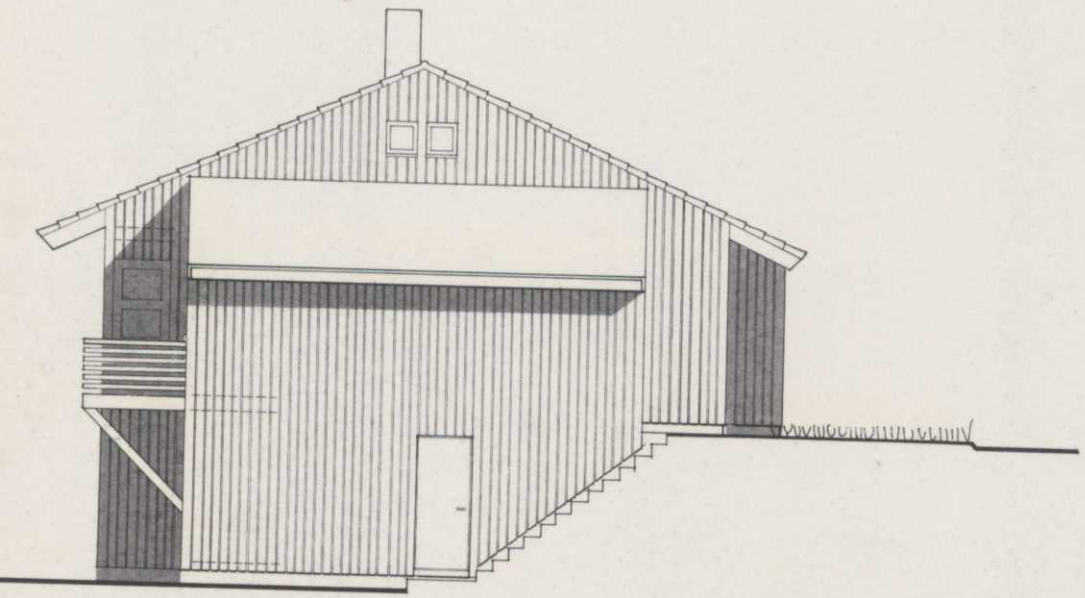
STAVANGER KOMMUNE SELVBYGG

HUSTYPER KVIE NORD

FASADE MOT GATE TYPE **A**

dato	målestokk	tegn.
1.3.79		7815

ARKITEKTENE KVALSVIK mnal, OMLAND
langgaten 50 - telf.: 25475 – 4 00



STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
17 OKT. 1979

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATEN
24.10.79 03640 - Jnr.
A. nr.

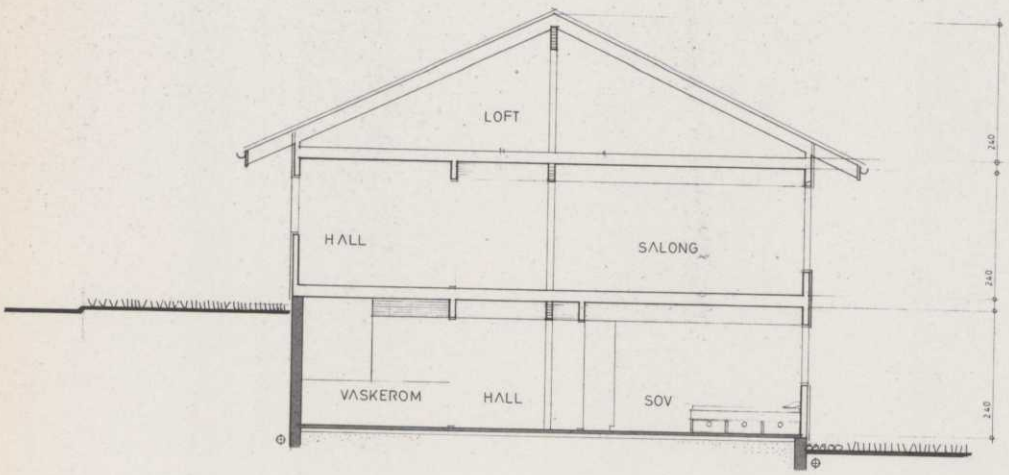
STAVANGER KOMMUNE SELVBYGGERU

HUSTYPER KVIE NORD

GAVLFASADE TYPE **A**

dato	målestokk	tegn.nr.:
1.3.79		7815

ARKITEKTENE KVALSVIK mnal, OMLAND mna
langgaten 50 - telf. 25475 – 4000 s



STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
17 OKT. 1979
Stavanger Kommune
BYGNINGSSETATEN
24.10.79 03640 - Jnr.
A. nr.

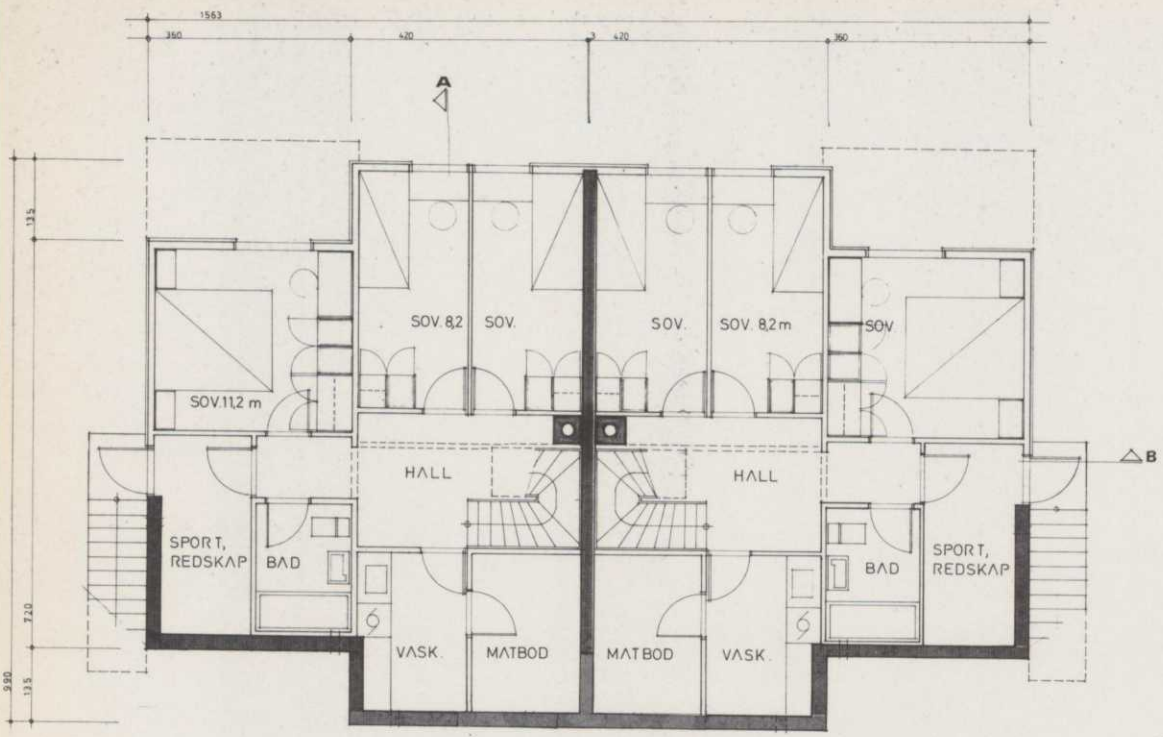
STAVANGER KOMMUNE SELVBYGGERUTVALGET

HUSTYPER KVIE NORD

SNITT A TYPE **A**

dato	målestokk	tegn.nr.:
1.3.79		7815 **05**

ARKITEKTENE KVALSVIK mnal, OMLAND mnal & STYVE
Langgaten 50 - telf.: 25475 – 4.000 stavanger



STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
17 OKT. 1979

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATEN
24.10.79 03649 - Jnr.
A. nr.

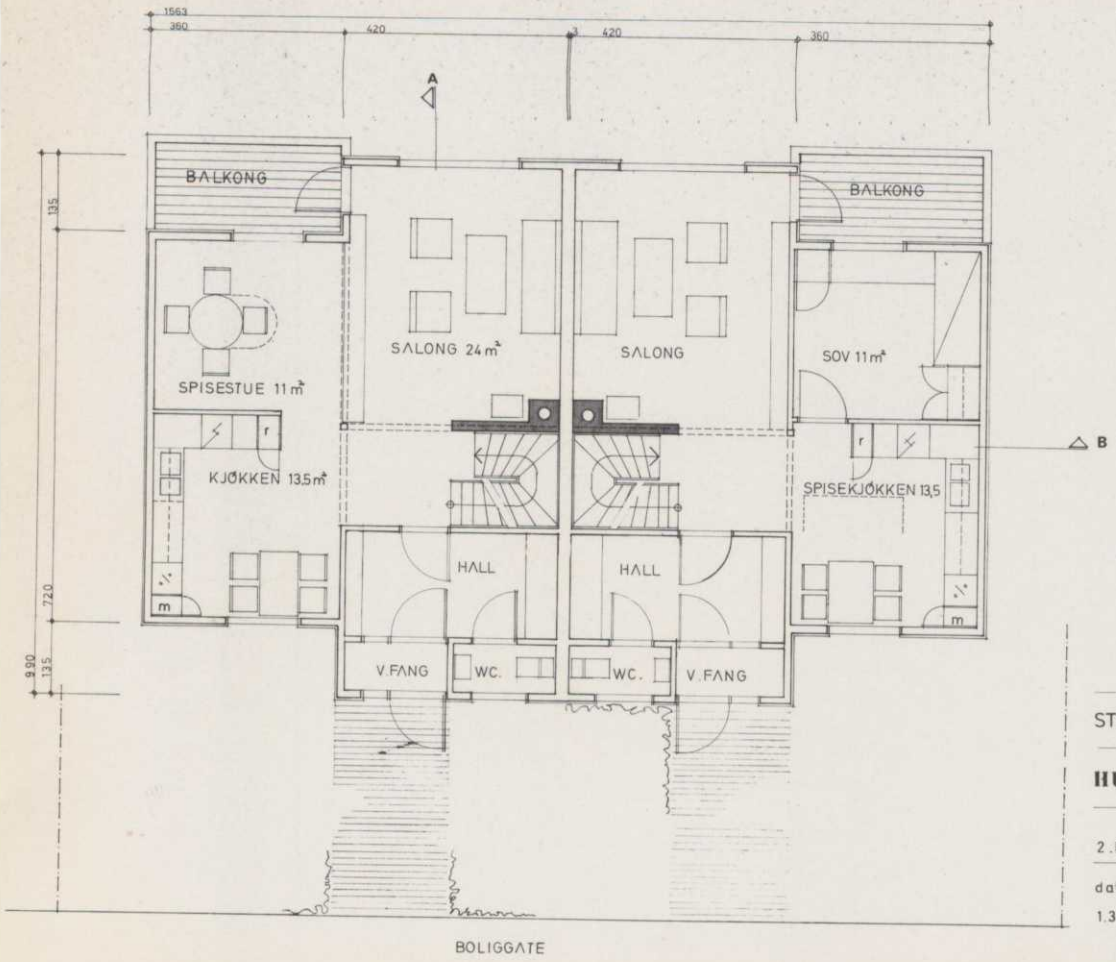
STAVANGER KOMMUNE SELVBYGGERUT

HUSTYPER KVIE NORD

1. ETASJE TYPE A

dato	målestokk	tegn.nr.:
1.3.79		7815

ARKITEKTENE KVALSVIK mnal, OMLAND mnal
langgaten 50 - telf.: 25475 – 4 000 s



STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
17 OKT. 1979

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATEN
24.10.79 03640 - Jnr.
A.nr.

STAVANGER KOMMUNE SELVBYGGERUTVALGET

HUSTYPER KVIE NORD

2.ETASJE TYPE **A**

dato	målestokk	tegn.nr.:
1.3.79		7815 03

ARKITEKTENE KVALSVIK mnal, OMLAND mnal & STYVE
langgaten 50 - telf. 25475 – 4000 stavanger

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER
OLAV KYRRES GT. 23 — 4000 STAVANGER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 14, bnr. 366, Dyrestrækket 25-27

tilhørende ..... Stavanger komm. selvbyggerutvalg ..... og utført etter

bygningsrådets vedtak av .... 23.11.79 sak 2062 .... gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

Tomt må planeres med fall fra huset.

Utvendige trapper ikke ferdig.

Attest fra byingeniøren.

Igangsatt ... april. 1981.

Byggemelding mottatt ... 17.10.79 .....

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

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, ...

Reidar Haukali

.....

C. Landrå k

STAVANGER KOMMUNE
BYARKITEKTEN 133/bh

Stavanger Bygningskontroll.

KVIE NORD Felt A.

Da entreprenørene nå er ferdige med sine arbeider, vil vi be om brukstillatelse på følgende hus:

Leiv Vårdal	Dyretråkket	25,	4033 Forus	14/730
Geir Tønnesen	"	27	"	14/731
Karl Sirevåg	"	29	"	14/732
Kjell O.Sivertsen	"	31	"	14/733
Rolf Solland	"	33	"	14/734
Finn B.Hausken	"	35	"	14/735

Stavanger byarkitektkontor, 17.februar 1982

Arne Hageseter
Byggeleder

Terje Nygaard
Byggeveileder

Olav Kyrres gt. 23, IV. etg.
4000 Stavanger

Telefon:
(04) 52 80 20

Post bes adressert til kontoret, ikke til den enkelte saksbehandler.

FERDIGMELDING/–BESIKTIGELSE

Denne blankett (Del A - ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
26 APR. 1982

Til teknisk etat i (Kommunens navn): Stavanger

Byggeplass (Adresse)	Matr. nr.	G. nr.	B. nr.	Parsell nr.
Dyretrokket, Forus	25	14	366	

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
L. Vårdal	Dyretrokket 25	

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner

i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av

Dato 15/2-82, ferdigstillet og etterkontrollert og klar for

kommunens besiktigelse.

Sted Stvgr. Dato 23/2-82

Autorisert rørlegger

Konrad Nilsen

Signatur

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse foretatt

Dato .....

De utførte installasjoner

☐ Godkjennes på følgende betingelser m.v. :

☐ Godkjennes *ikke* av følgende grunner m.v. :

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted Stavanger Dato 23-4-82

Ingvar Førland

Signatur

NB! Dette skjema utfylles og sendes i 2 eksemplarer.

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

K-blankett 54.15 (formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo.

E B A/S - OTTA

FERDIGMELDING/–BESIKTIGELSE

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Denne blankett (Del A - ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
26 APR. 1982

Til teknisk etat i (Kommunens navn): Stavanger

Byggeplass (Adresse)	Matr. nr.	G. nr.	B. nr.	Parsell nr.
Dyretrokket.	27	14	366	

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
G. Tønnesen	Dyretrokket. 27	

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner

i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av

Dato 15/2-82, ferdigstillet og etterkontrollert og klar for

kommunens besiktigelse.

Sted Stvgr. Dato 23/2-82

Autorisert rørlegger

Konrad Nilsen

Signatur

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse foretatt

Dato .....

De utførte installasjoner

☐ Godkjennes på følgende betingelser m.v. :

☐ Godkjennes *ikke* av følgende grunner m.v. :

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted Stavanger Dato 23-4-82

Ingvar Friland

Signatur

NB! Dette skjema utfylles og sendes i 2 eksemplarer.

K-blankett 54.15 (formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo.

E.B.A/S - OTTA

STAVANGER KOMMUNE
Kommunalavdeling byutvikling
Byggesakssjefen

Olav Kyrres gate 23
4005 Stavanger
Tlf.: (04) 50 70 90
Fax.: (04) 50 70 26

Dagny Strømsnes
Dyretråkket 25

4033 FORUS

Stavanger, 15.05.92
Ref.: TK/ako
Ark.: A. 511
Jnr.: 3474 B ref.

GNR. 14, BNR. 730. DYRETRÅKKET 25. MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86A. BYGGHERRE: DAGNY STRØMSNES.

Arbeidets art: Utvidelse av altan.

Det vises til melding mottatt den 10.04.92.

Meldingen tas til etterretning.

Av hensyn til våre registreringsrutiner må De melde fra når arbeidet er ferdig.

Dersom vi ikke mottar noen ferdigmelding innen 1 år blir arbeidet registrert som utført.

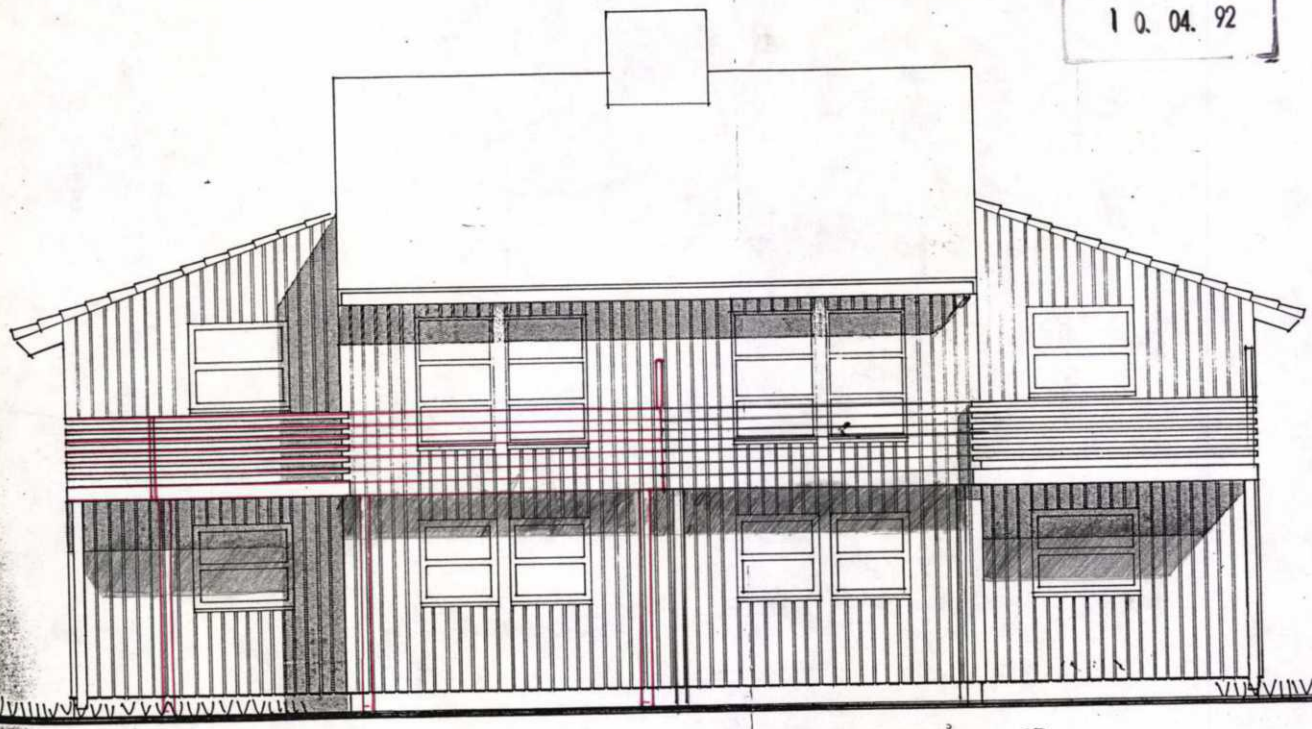
BYGGESAKSSJEFEN

Roger T.Hansen
konst.


14/796
14/366
14/709
14/694
14/650
14/636
14/634
Bamsefaret
Dyreträkket
Dyreträkket
Simlestien
Binnekroken
Ulsbergtunet
695
697
720
692
714
715
716
717
718
698
708
740
01612
01615
01617
10. 04. 92

IL

Stavanger Kommune
KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLNG
10. 04. 92



DYRETRÅKKET 25

DYRETRÅKKET 27

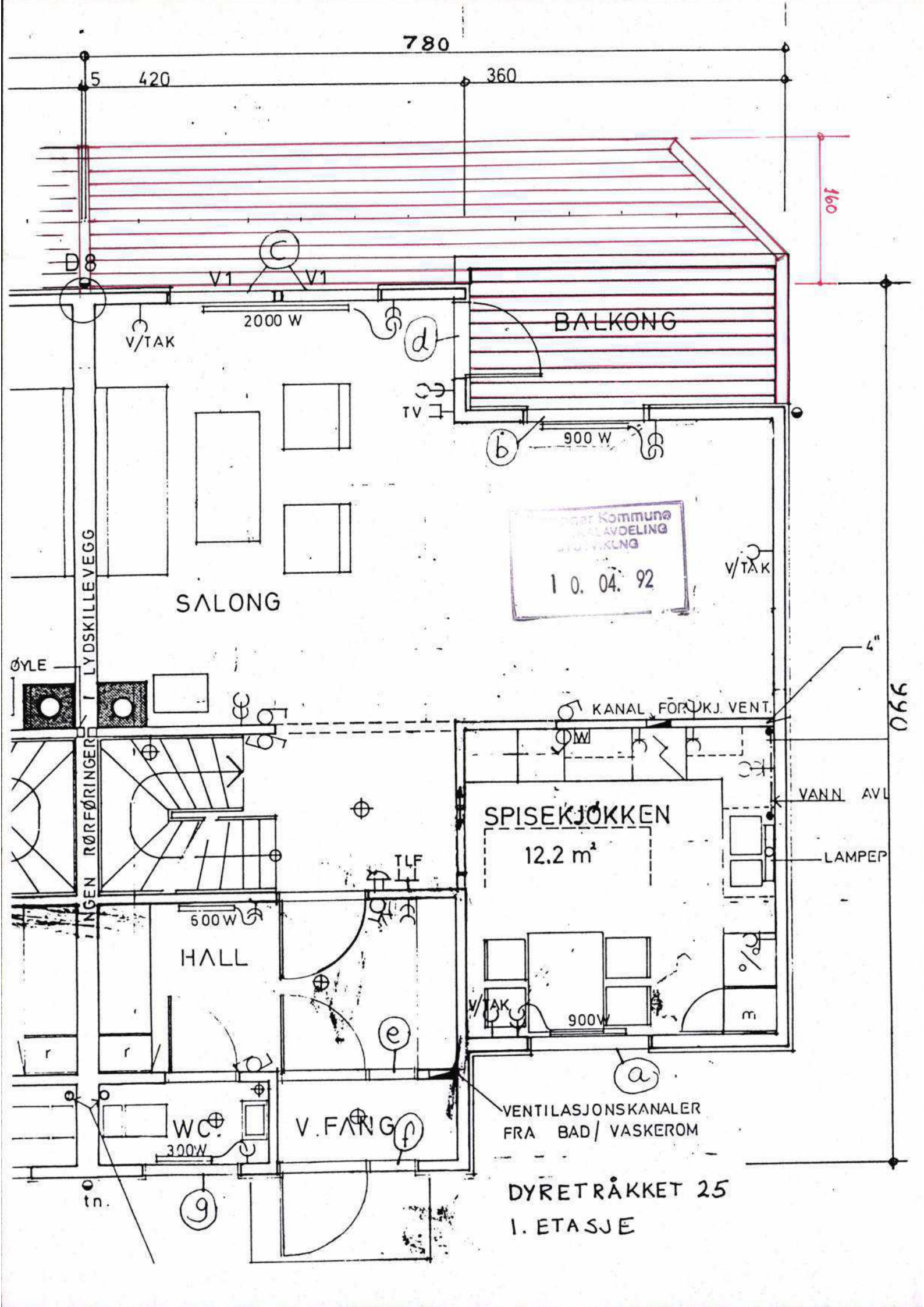
ST/

HU

FAS

dato

1.3.7


780
5
420
360
160
990
D
C
V1
V1
2000 W
V/TAK
d
BALKONG
TV
b
900 W
SALONG
LYDSKILLEVEGG
ØYLE
V/TAK
4"
KANAL FOR VENT.
VANN AVL
SPISEKJØKKEN
12.2 m²
LAMPER
TLF
600W
HALL
V/TAK
900W
e
a
r
r
m
WC
300W
V.FANG
f
VENTILASJONSKANALER
FRA BAD/ VASKEROM
tn.
g
DYRETRÅKKET 25
1. ETASJE

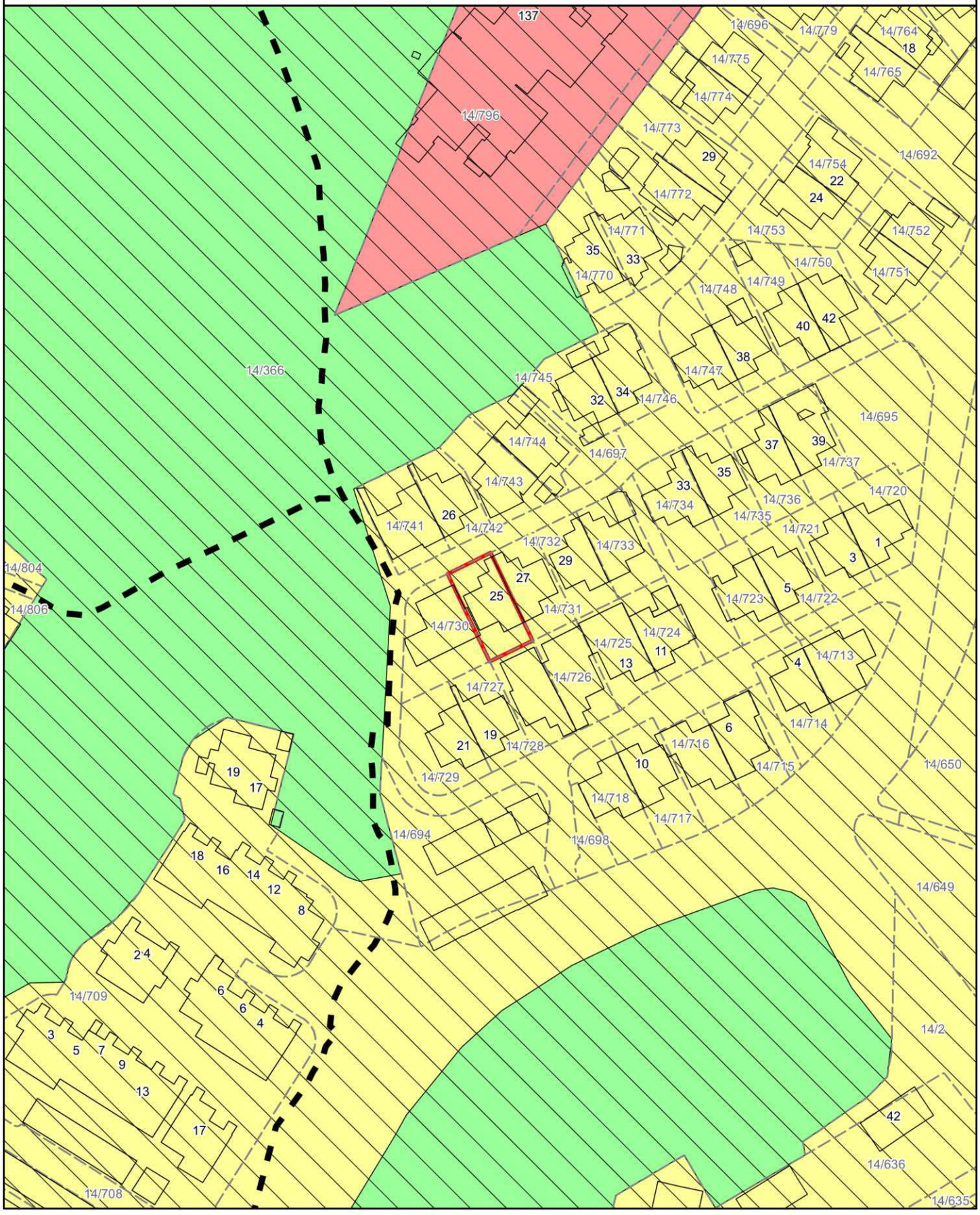
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 14/730/0/0
Dato: 2026-08-18
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Kommuneplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 14/730/0/0
Dato: 2026-08-18
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2027-2042
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

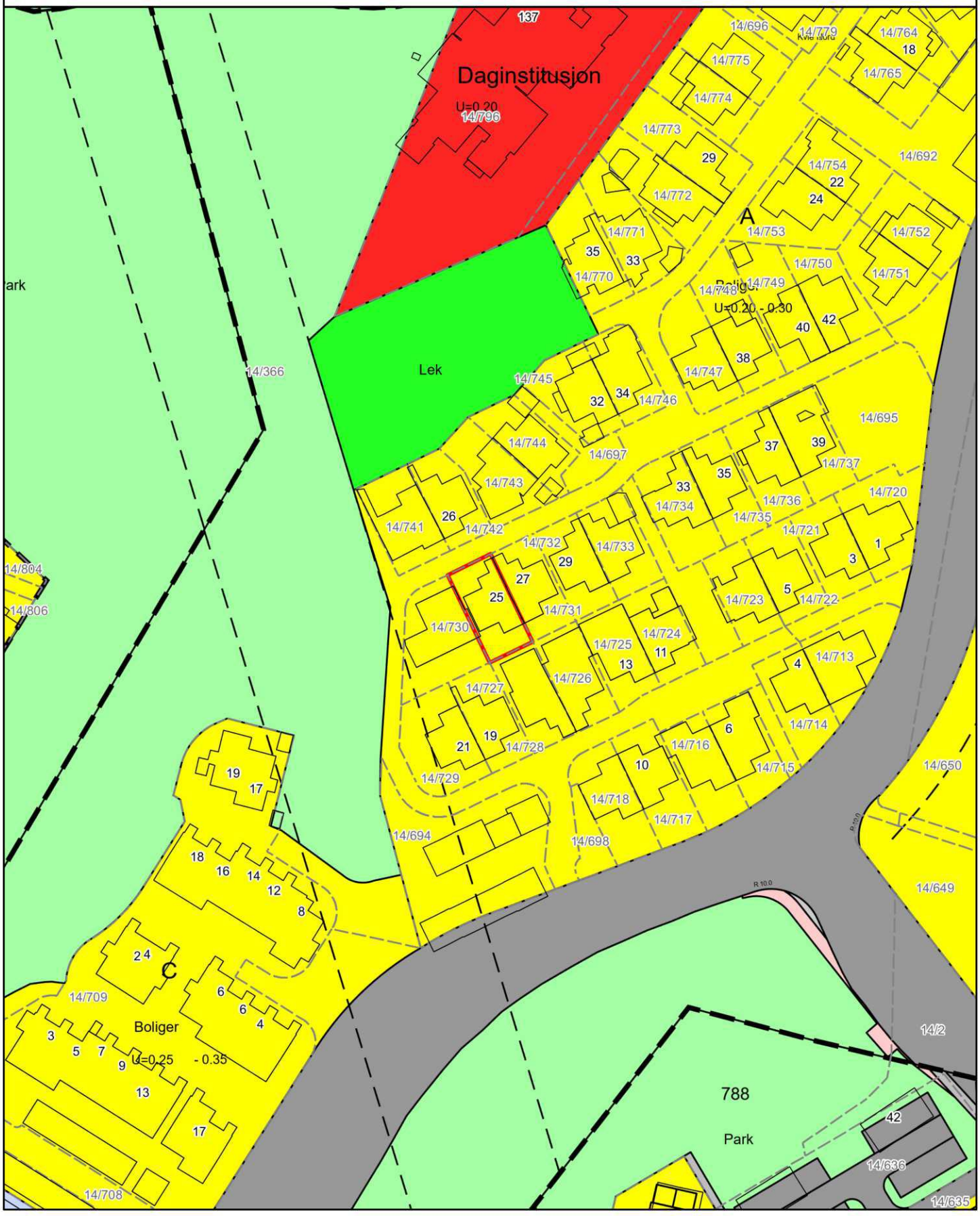


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 14/730/0/0
Dato: 2026-08-18
Målestokk: 1:1,000

Planident: 849
Ikrafttredelsesdato: 4.12.1978

Stavanger kommune



Plan 849

Kommentar i forbindelse med etablering av digitalt planinfosystem.

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om bebyggelsesplaner før utbygging av de enkelte feltene.
Har hatt store problemer med å finne holdbare vedtak på bebyggelsesplanene og diverse endringer. Har brukt folien til reguleringsplanen i kombinasjon med DEK for å fastsette feltgrensene.

Reguleringsplanen og bebyggelsesplanene er vedtatt før 1985. Bebyggelseseplanene er derfor ikke vedtatt ihht. pbl.

Felt A: se scannet fil tilknyttet flaten i Gisline innsyn/Web innsyn (Folie arkivnr:II-6-19).

For Felt B har vi ikke funnet bebyggelsesplan. Reguleringsplankartet viser kun høydebegrensninger. Se scannet fil tilknyttet flaten i Gisline innsyn/Web innsyn.Arkivnr.: XII-1-4 Ifølge arkivkortene har det blitt utarbeidet en "bebyggelsesplan". Saksmappe med vedtak og kart mangler i planarkivet.

Felt C: Vedtak og plankart i planarkivet.

Felt Kvieberget: Bebyggelsesplan arkivnr. XII-1-14 med endring for vestre del mht parkering/garasjer i 1995, arkivnr II-9-25, se scannet fil tilknyttet flaten i Gisline innsyn/Web innsyn. Saksmappe på bebyggelsesplanen mangler i planarkivet.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 849 FOR ØSTRE DEL AV GAUSELMARKA, KVIE NORD - KVIEBERGET

Stadfestet av fylkesmannen 04.12.1978.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 19.09.2020	Tillegg punkt G	pbl § 12-14

§ 1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan datert byplansjefen i Stavanger 14.04.77, korrigert 14.10.77. Planen er vist som flatereguleringsplan.

Før søknad om byggetillatelse behandles, må det for byggeområdet foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise tomteinndeling, plassering av bygninger, avkjørsler, parkeringsanlegg og lekeplasser, gesimshøyder og grunnmurshøyder, takform, takvinkler, levegger, boder, terrengbehandling og opparbeidelse av utenomhusarealene (bl.a. eksisterende steingjerder, trær og nyplanting).

§ 2

Område for småhusbebyggelse.

A) Minste fasadebredde pr. leilighet skal være 6,90. Unntatt fra dette er gavlboliger når disse utformes spesielt.

B) Hver bolig skal ha mulighet til et skjermet privat uterom. Det private uterommet for hver bolig skal være minst like stort som hele boligflaten.

Levegg mellom boligenhetene tillates med høyde inntil 1,80 m og i en utstrekning av 3 m.

C) I området skal tillates felles oppholdsrom og andre fellesanlegg for boligene.

D) Det skal være en lekeplass på min. 100 m^2 pr. 25 boliger, samt en kvartalslekeplass på min. 1,5 da.

E) Parkeringsplasser og garasjer skal utføres som fellesanlegg.

F) Det tillates ikke bilkjøring på det indre veinett i boligområdet annet enn nødvendig service- og nødtrafikk. Dette skal klart gå fram av skilt, fysiske markeringer, veidekke e.l.

G) Altaner i felt C, Nordkvie borettslag, tillates med dybde 3,0 meter fra husvegg, i hele fasadens bredde. Utformingen skal være lik for alle boligene og i samsvar med tegning datert DAKS 01.09.2020, sist revidert 17.09.2020.

§ 3

Område for terrassehusbebyggelse.

A) I området kan tillates felles oppholdsrom og andre fellesanlegg for boligene.

B) Det skal være lekeplass på min. 100 m2 pr. 25 boliger, samt en kvartalslekeplass på min. 1,5 da, og et ballfelt med en bane med mål 22 x 44 m.

§ 4

Område for eneboligbebyggelse.

A) Bygninger kan bygges nærmere hverandre enn 8 m når dette er vist i bebyggelsesplanen. Bygningene kan plasseres i nabogrense når dette er vist i bebyggelsesplanen. For bygninger som ligger nærmere hverandre enn 8 m skal brannsikring skje enten etter bestemmelsene om rekkehusbebyggelse eller etter bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 26:11.

B) Vindu tillates ikke i vegger som ligger i nabogrense.

Bebyggelsesplanen skal vise mulige vegger som kreves utført som brannvegg, B 30, og takflater som eventuelt må sikres mot brann på tilsvarende måte.

Det kan tillates takoppbygg og vindu i tak når dette er brannteknisk forsvarlig.

Under planlegginen av den enkelte bolig/boligtype må de bestemmelser og forskrifter som gjelder for bygging i nabogrense iakttas, særlig bestemmelser om fundamentering, plassering av pipe og luftventil, drenering og bortledning av takvann.

Vedlikehold på vegg i nabogrense skal tillates utført fra nabogrunn.

C) Bygninger kan oppføres i inntil 1½ etasje og skal ha saltak med takvinkel fra 14° til 30°.

D) Leveggjerde i nabogrense tillates med en høyde inntil 1,80 mot veg og plass med inntil 0,80 meter, og i en utstrekning av 3 m. Leveggen skal vises på byggesøknad og fastsettes av bygningsrådet.

E) Parkeringsplasser og garasjer skal utføres som fellesanlegg.

§ 6

Område for ervervsbebyggelse.

A)Det skal på egen grunn avsettes nødvendig plass for av- og pålessing.

B)Det skal også avsettes parkeringsplasser for bebyggelsens behov i samsvar med veiledende parkeringsnorm for Stavanger.

§ 7

Område for offentlig bebyggelse.

Det skal på egen grunn avsettes parkeringsplasser for bebyggelsens behov i samsvar med veiledende parkeringsnorm for Stavanger.

§ 8

Friområde.

A)I friområde kan det tillates oppsatt bygninger, anlegg og konstruksjoner som har tilknytning til og som øker arealets verdi og muligheter som friområde. Kontakt VA for mulig konflikt med vannbasseng.

I området kan det anlegges tur-, gang- og sykkelveger.

B)Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares. All opparbeidelse skal skje etter planer godkjent av parksjefen.

C)I området inngår 1 registrert fortidsminne. Eventuelle arbeider og anlegg som berører fortidsminnet skal:

a) På forhånd godkjennes av Stavanger Museum.
b) Forelegges kommunens parksjef til uttalelse.
c) Utføres på en slik måte at de foruten å sikre fortidsminnet, også tilgodeser områdets bruk som friareal.

§ 9

Trafikkområde.

A) Trafikkarealet skal opparbeides etter planer godkjent i bygningsrådet.

B)Planen skal vise disponering av trafikkarealet til fortau, gang- og sykkelbaner, over- og undergang, busstopp, kjørebaner o.l. Planen skal vise horisontal- og vertialkurver, siktlinjer, byggelinjer, kantstein, skillere, skiltplassering, lysplassering og andre fysiske tiltak for f.eks. hastighetsbegrensning, stengning o.l.

§ 10

Fellesbestemmelser.

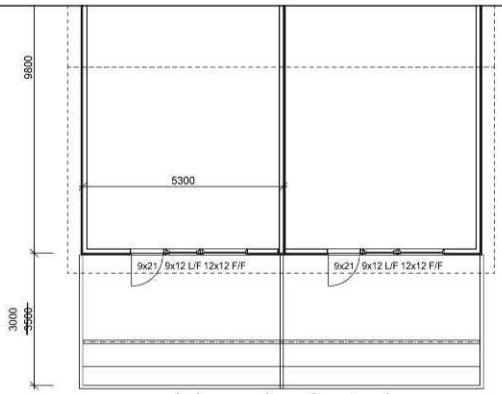
A) Eksisterende trær og områdets landskapskarakter skal så langt det er mulig bevares. Eksisterende steingjerder, flyttsteiner og trær kan bare fjernes i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.
Gangveger og beplantning i parkareal skal utføres etter plan godkjent av parksjefen.

B) Tomtene må ikke beplantes slik at det blir sjenerende for den kjørende trafikk. Innenfor viste frisiktsoner og langs adkomstvegenes innerkurver skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegens planum.

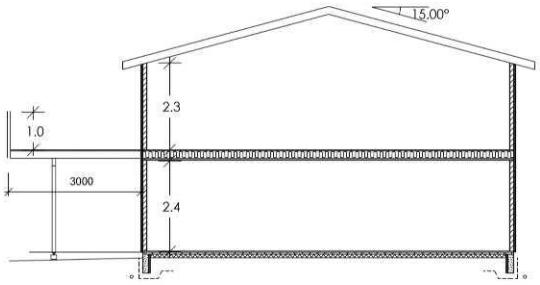
C) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Stavanger kommune.

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

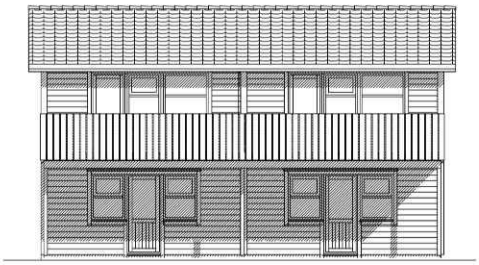
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ BYGGEPLASS AV UTFØRENDE. EVT. AVVIK MÅ RAPPORTERES TIL ARK.



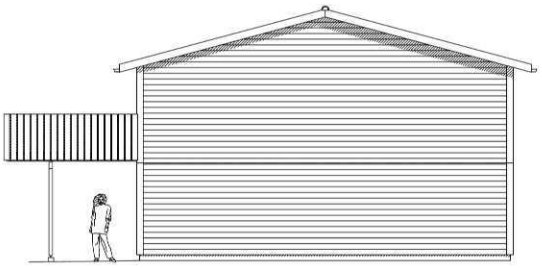
del av plan 2. etasje



snitt



fasade sør



fasade øst

			PROSJEKT: BINNEKROKEN OG SIMESTIEN UTVIDELSE AV BALKONGER	TILTAKSHAVER: BATE	DAKS AS	
				TEGNING: TYPISK plan fasader og snitt	ETABL. 1996	Stuerbreien 16 4058 Tananger Tlf. 909 50 310 post@daks.no www.daks.no
	Revisjon Bydvikling	17.09.2020	ADRESSE: Gausel Stavanger	TEGNINGSNIVÅ: Ett-trinns søknad	TEGNET AV: øyvind	
REV. NR.	ENDRING:	SIGN. DATO	GNR / BNR: 14 / 709	PROSJEKT NR.: 2013	DATO: 01.09.20	MÅLESTOKK: A3 1:100
KONTROLL (Sign. / Dato)					TEGNINGSNR.: 501	REV. NR.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 849 FOR ØSTRE DEL AV GAUSELMARKA, KVIE NORD - KVIEBERGET

Stadfestet av fylkesmannen 04.12.1978.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 19.09.2020	Tillegg punkt G	pbl § 12-14
Delegert 16.04.2024	Tillegg § 4 f)	pbl § 12-14

§ 1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan datert byplansjefen i Stavanger 14.04.77, korrigert 14.10.77. Planen er vist som flatereguleringsplan.

Før søknad om byggetillatelse behandles, må det for byggeområdet foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise tomteinndeling, plassering av bygninger, avkjørsler, parkeringsanlegg og lekeplasser, gesimshøyder og grunnmurshøyder, takform, takvinkler, levegger, boder, terrengbehandling og opparbeidelse av utenomhusarealene (bl.a. eksisterende steingjerder, trær og nyplanting).

§ 2

Område for småhusbebyggelse.

A) Minste fasadebredde pr. leilighet skal være 6,90. Unntatt fra dette er gavlboliger når disse utformes spesielt.

B) Hver bolig skal ha mulighet til et skjermet privat uterom. Det private uterommet for hver bolig skal være minst like stort som hele boligflaten.

Levegg mellom boligenhetene tillates med høyde inntil 1,80 m og i en utstrekning av 3 m.

C) I området skal tillates felles oppholdsrom og andre fellesanlegg for boligene.

D) Det skal være en lekeplass på min. 100 m^2 pr. 25 boliger, samt en kvartalslekeplass på min. 1,5 da.

E) Parkeringsplasser og garasjer skal utføres som fellesanlegg.

F) Det tillates ikke bilkjøring på det indre veinett i boligområdet annet enn nødvendig service- og nødtrafikk. Dette skal klart gå fram av skilt, fysiske markeringer, veidekke e.l.

G) Altaner i felt C, Nordkvie borettslag, tillates med dybde 3,0 meter fra husvegg, i hele fasadens bredde. Utformingen skal være lik for alle boligene og i samsvar med tegning datert DAKS 01.09.2020, sist revidert 17.09.2020.

§ 3

Område for terrassehusbebyggelse.

A) I området kan tillates felles oppholdsrom og andre fellesanlegg for boligene.

B) Det skal være lekeplass på min. 100 m2 pr. 25 boliger, samt en kvartalslekeplass på min. 1,5 da, og et ballfelt med en bane med mål 22 x 44 m.

§ 4

Område for eneboligbebyggelse.

A) Bygninger kan bygges nærmere hverandre enn 8 m når dette er vist i bebyggelsesplanen. Bygningene kan plasseres i nabogrense når dette er vist i bebyggelsesplanen. For bygninger som ligger nærmere hverandre enn 8 m skal brannsikring skje enten etter bestemmelsene om rekkehusbebyggelse eller etter bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 26:11.

B) Vindu tillates ikke i vegger som ligger i nabogrense.

Bebyggelsesplanen skal vise mulige vegger som kreves utført som brannvegg, B 30, og takflater som eventuelt må sikres mot brann på tilsvarende måte.

Det kan tillates takoppbygg og vindu i tak når dette er brannteknisk forsvarlig.

Under planleggingen av den enkelte bolig/boligtype må de bestemmelser og forskrifter som gjelder for bygging i nabogrense iakttas, særlig bestemmelser om fundamentering, plassering av pipe og luftventil, drenering og bortledning av takvann.

Vedlikehold på vegg i nabogrense skal tillates utført fra nabogrunn.

C) Bygninger kan oppføres i inntil 1½ etasje og skal ha saltak med takvinkel fra 14° til 30°.

D) Leveggjerde i nabogrense tillates med en høyde inntil 1,80 mot veg og plass med inntil 0,80 meter, og i en utstrekning av 3 m. Leveggen skal vises på byggesøknad og fastsettes av bygningsrådet.

E) Parkeringsplasser og garasjer skal utføres som fellesanlegg.

F) For boligområdet i Kvieberget tillates parkering på egen tomt. Feltene f_PP1 og f_PP2 er avsatt til felles privat parkering.

§ 6

Område for ervervsbebyggelse.

A)Det skal på egen grunn avsettes nødvendig plass for av- og pålessing.

B)Det skal også avsettes parkeringsplasser for bebyggelsens behov i samsvar med veiledende parkeringsnorm for Stavanger.

§ 7

Område for offentlig bebyggelse.

Det skal på egen grunn avsettes parkeringsplasser for bebyggelsens behov i samsvar med veiledende parkeringsnorm for Stavanger.

§ 8

Friområde.

A)I friområde kan det tillates oppsatt bygninger, anlegg og konstruksjoner som har tilknytning til og som øker arealets verdi og muligheter som friområde. Kontakt VA for mulig konflikt med vannbasseng.

I området kan det anlegges tur-, gang- og sykkelveger.

B)Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares. All opparbeidelse skal skje etter planer godkjent av parksjefen.

C)I området inngår 1 registrert fortidsminne. Eventuelle arbeider og anlegg som berører fortidsminnet skal:

a) På forhånd godkjennes av Stavanger Museum.
b) Forelegges kommunens parksjef til uttalelse.
c) Utføres på en slik måte at de foruten å sikre fortidsminnet, også tilgodeser områdets bruk som friareal.

§ 9

Trafikkområde.

A) Trafikkarealet skal opparbeides etter planer godkjent i bygningsrådet.

B) Planen skal vise disponering av trafikkarealet til fortau, gang- og sykkelbaner, over- og undergang, busstopp, kjørebaner o.l. Planen skal vise horisontal- og vertialkurver, siktlinjer, byggelinjer, kantstein, skillere, skiltplassering, lysplassering og andre fysiske tiltak for f.eks. hastighetsbegrensning, stengning o.l.

§ 10

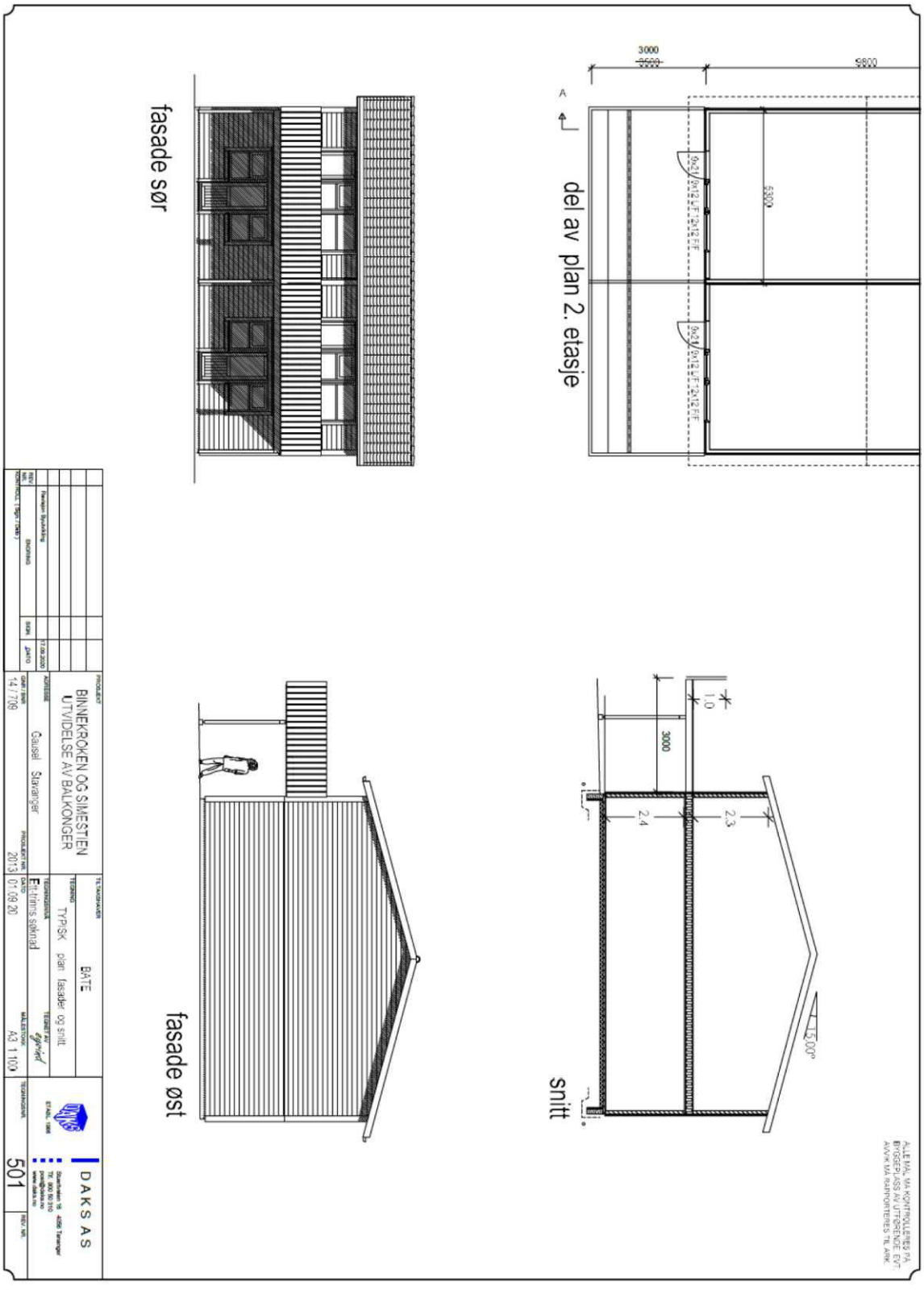
Fellesbestemmelser.

A) Eksisterende trær og områdets landskapskarakter skal så langt det er mulig bevares. Eksisterende steingjerder, flyttsteiner og trær kan bare fjernes i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.
Gangveger og beplantning i parkareal skal utføres etter plan godkjent av parksjefen.

B) Tomtene må ikke beplantes slik at det blir sjenerende for den kjørende trafikk. Innenfor viste frisiktsoner og langs adkomstvegenes innerkurver skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegens planum.

C) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Stavanger kommune.

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


fasade sør
del av plan 2. etasje
3000
5800
5300
A
fasade øst
snitt
15,00°
1.0
3000
2.3
2.4
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ BYGGEPLASS AV UTFØRENDE. EVT. AVVIK MÅ RAPPORTERES TIL ARK.
DAKS AS
Stavelandsveien 19 4056 Tananger
Tlf. 900 80 310
post@daks.no
www.daks.no
ETABL. 1986
BINNEKROKEN OG SIMESTIEN
UTVIDELSE AV BALKONGER
Gausel Stavanger
14 / 709
2013 01.09.20
BATE
TYPISK plan fasader og snitt
Eg.toms sökrad
A3 1:100
501

DAGBOKFØRT
17.11.81 16533
BYFOGDEN I
STAVANGER

MÅLEBREV

over

STAVANGER KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

matr.nr. Gnr. 14 bnr. 730.

J nr
Dagbok 505/81

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978 ble det den 15. september 1981 holdt kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 14 bnr. 695.

Forretningen var rekvirert av finansrådmannen i Stavanger.

Bestyrer ved forretningen var T. R. Bjørnør.

Parsellens areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer fremgår av målebrevskartet.

Stavanger, den 10. november 1981.

Overing

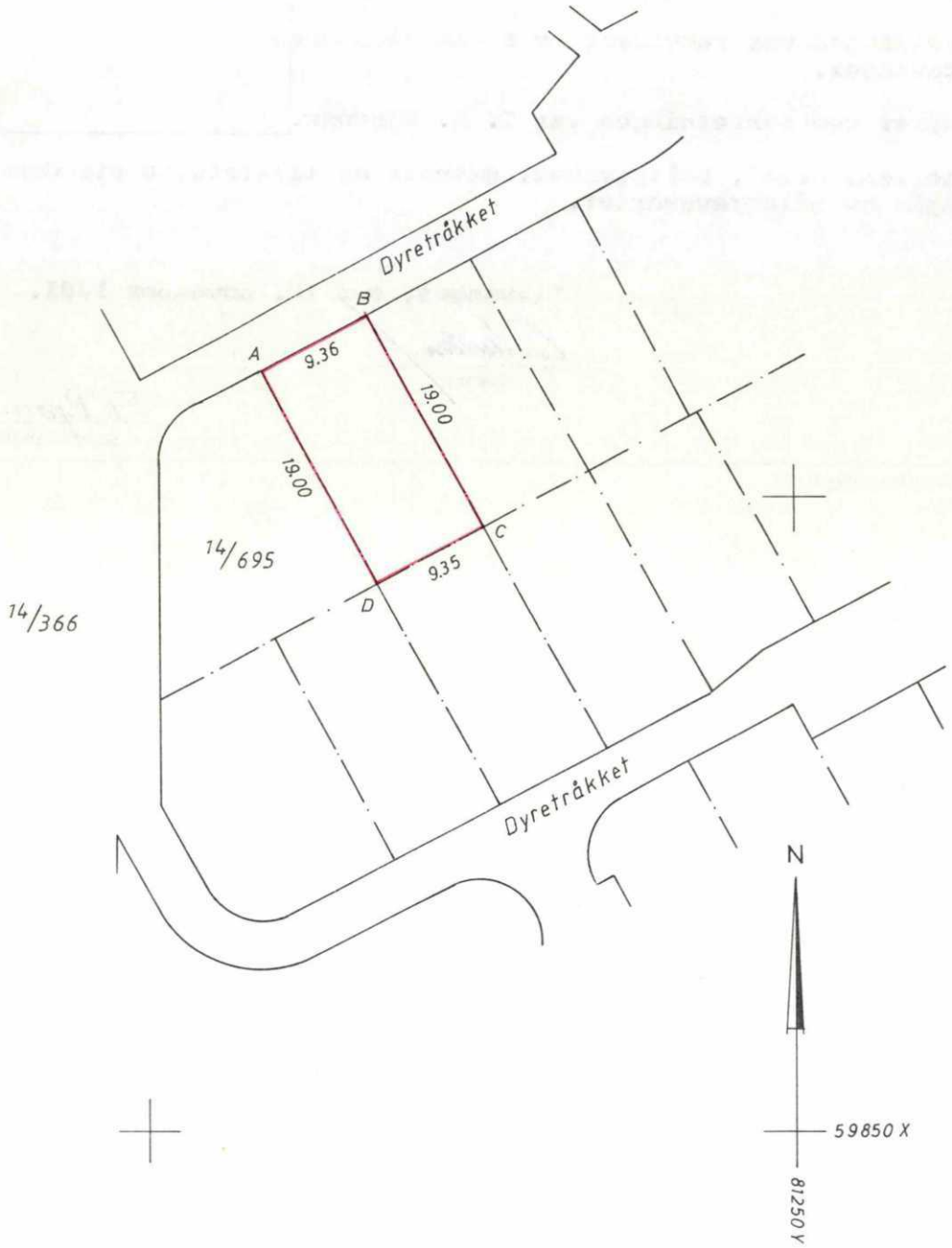
T. R. Bjørnør
Saksbehandler

Tinglysing og påtegninger

Kart over gnr. 14 bnr. 730
(Dyretråkket 25)
M = 1:500
Areal = 178 m2

Koordinater:

	y	x
A	81208.67	59909.79
B	216.90	914.23
C	225.91	897.49
D	217.68	893.06



DAGBOKFØRT
16.06.82 07880
BYFOGDEN I
STAVANGER

S K J Ø T E

Stavanger kommune skjøter og overdrar herved tomten
Gnr. 14 bnr. 730, her til
Leiv Vårdal p.nr. 180452 [redacted]

Kjøpesum kr. 7.706,- er betalt på omforenet måte.

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

Brukere av private stikkledninger, hvor stikkledningen er ført over denne tomten, har rett til å foreta nødvendig vedlikehold.

Stikkledninger for vann, overvann og avløp er lagt felles for flere husstander. De enkelte husstandene som er tilknyttet samme stikkledning, er forpliktet til å danne andelslag som har felles vedlikeholdsansvar med delt økonomisk belastning av den totale stikkledningen. Andelslaget skal forsikre mot oversvømmelser som forårsakes av forstoppelse i stikkledningen for overvann og spillvann.

Alt vedrørende stikkledningene er Byingeniøren i Stavanger kommune totalt uvedkommende, da denne er å betrakte som privateid.

Eieren av denne eiendom er forpliktet til å delta i ovennevnte andelslag med de forpliktelser dette medfører.

Kommunen tar intet ansvar for tomregrunnens beskaffenhet.

Kommunen har forkjøpsrett tidsbegrenset til 10 år regnet fra skjøtets utstedelsesdato og etter takst basert på følgende:

1. Anskaffelseskostnader for tomten.
2. Kostnaden for oppsatt bygg på eiendommen ved innflyttingsdatoen, herunder verdien av eget arbeid, samt for eventuelle senere påkostninger. Videre medtas verdien for oppArbeidelse av hage.
3. Prisstigning for bebyggelsen i samsvar med Stormbulls indeks nr. 2 for tomannsboliger i tre.
4. Fradrag for slitasje.
5. Verdsettelse av bebyggelse og vurdering av slitasje skal, hvis partene ikke blir enige, fastsettes av den takstseringsgruppe som også prisnemnda nytter.
6. Kommunen har også rett til å innløse eiendommen på de her nevnte vilkår, såfremt eieren i løpet av 10-årsperioden flytter til annen permanent bolig.
7. Eventuelle tvistigheter vedrørende disse vilkår avgjøres med bindende virkning av en nemnd på 3 personer som oppnevnes av Justitiarius i Stavanger byrett.

Kommunens forkjøpsrett har til enhver tid prioritet etter husbankens lån. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende overfor slektninger i rett opp- og nedstigende linje.

Eiendommen kan ikke overskjøtes til andre uten kommunens skriftlige samtykke.

Fellesarealer og parkeringsområder slås sammen til et skjøte der samtlige huseiere får en ideell anpart på

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

Det forutsettes at drift og vedlikehold utføres ved dugnad innen de enkelte grupper. Velforening opprettes for vedlikeholdet. Den enkelte plikter å delta i Velforeningen og påta seg de økonomiske forpliktelser dette medfører. Tak-utstikk kan plasseres inn på tomten fra naboeiendommen, og nabo har rett til å utføre nødvendig vedlikehold.

Stavanger, den 4. juni 1982.

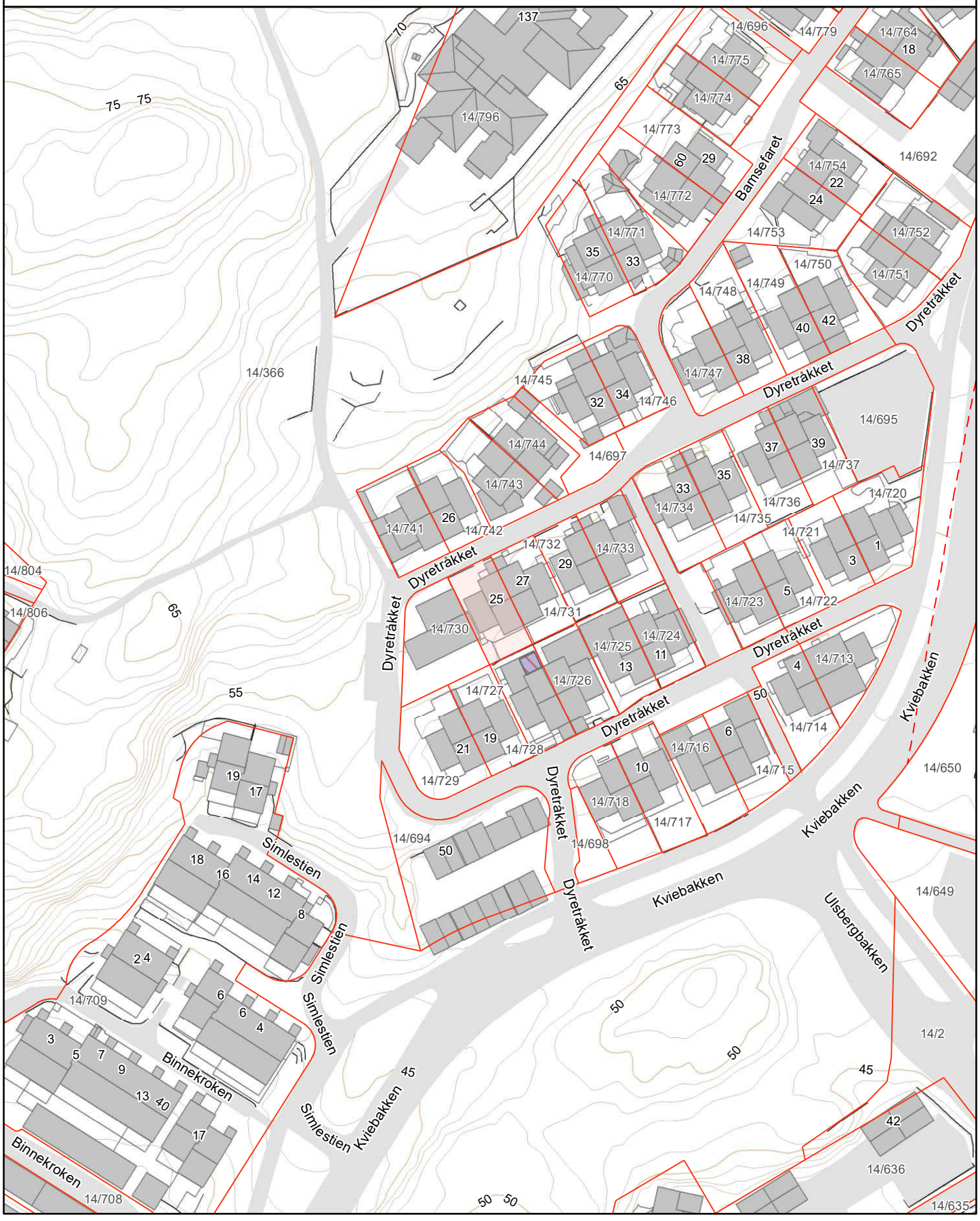
Kari Thu
Ordfører

Finansrådmann

Grunnkart

Adresse: Dyretråkket 25, 4034 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/730/0/0
Dato: 2026-08-17
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Dyretråkket 25

Nabolaget Storaberget/Djupamyrå - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Gausel skole (1-7 kl.) 503 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Biss Gausel (1-10 kl.) 400 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Norlights Montessoriskole Stavange... 60 elever, 4 klasser	9 min 0.8 km
Godeset skole (1-7 kl.) 287 elever, 16 klasser	13 min 1.1 km
Gautesete skole (8-10 kl.) 360 elever, 29 klasser	8 min 0.6 km
Tryggheim Forus vgs	9 min
Jåttå videregående skole	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Jegerveien Linje X31	5 min 0.5 km
Gausel stasjon Linje L5	12 min 1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min 10.4 km
Stavanger Sola	13 min

BARNEHAGER

Bamsefaret barnehage (1-5 år) 50 barn	3 min 0.3 km
Dronningåsen barnehage (1-5 år) 110 barn	6 min 0.5 km
Heddeveien Fus barnehage (0-5 år) 63 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Storaberget	4 min
Coop Extra Petroleumsveien	9 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Tvedtsenteret	20 min
Apotek 1 Forus	9 min
Kvadrat Vinmonopol	7 min

SPORT

Kviebakken balløkke	2 min
Mårstien balløkke	6 min
MOVA Forus	12 min
CrossFit Centrum	15 min

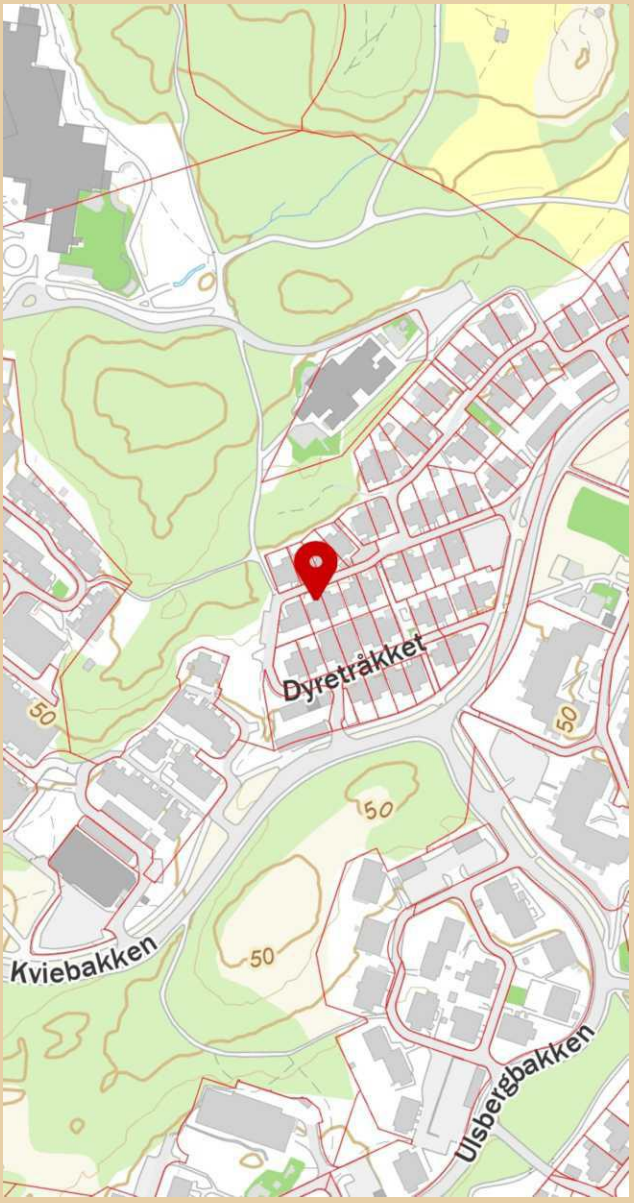
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Dyretråkket 25, 4034 Stavanger
Gnr. 14, Bnr. 730, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
317260141

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Bjørn Tore Vigdel

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 975 35 615

E-post: bjorntore.vigdel@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.
