PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

GREVLINGSTIEN 19

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Bygningstegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Matrikkelbrev

Servitutt

Grunnkart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig (del)

Grevlingstien 19, 4034 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 15, bnr. 153

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 20.11.2025 **Rapportdato:** 03.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20779-1584 **Referansenummer:** IE3392

Autorisert foretak: L&V Takst AS **Vår ref:** Tommy Lauvstad

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

L&V Takst AS

L&V Takst AS er et takstfirma med hovedkontor i Stavanger. Firmaet består av 4 takstmenn
med flere års erfaring innenfor både taksering og bygg.
L&V Takst er tilknyttet et kontorfellesskap med flere takstmenn.
Målet for oss er å levere gode, oversiktlige og beskrivende rapporter som gir en
trygghet for både kjøper og selger.
L&V Takst er en mesterbedrift.
Vi har kontorer i Rogaland og Telemark.
Vedrørende tilstandsrapporten:
Ved gjennomlesing av denne så kan det hende at du som potensiell boligkjøper har spørsmål vedrørende funn, avvik eller andre byggtekniske spørsmål.
Bruk muligheten til å ringe, sende SMS eller mail for å få svar på det du lurer på.
Det vi ønsker er et trygt boligsalg - for alle parter.

Rapportansvarlig

Tommy Lauvstad
Uavhengig Takstingeniør
tommy@lvtakst.no
418 66 666

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig fra 1982 som er oppgradert de senere år.
Det er ikke behov for umiddelbart vedlikehold.

For nærmere informasjon, se rapporten.

Tomannsbolig (del) - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag er av plast/aluminium.

Yttertak er saltak av sperrer i tre som bærende konstruksjon, fra byggeår.
Åpen konstruksjon/kaldt loft med ventilasjon via gesims og veggventil i gavlveg, samt spon/isolasjon mot etasjen under.

Yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk med utvendig fasade av liggende trekledning, fra byggeår.
Det er lufting bak kledning - sjekket tilfeldige steder.
Ny kledning med lufting og musesperre på fasade sør.

Trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår.
Nye trevinduer med 2- og 3-lags glass, i fasade sør hhv. i 2. og 1. etg.
Prod.år 2025

Ytterdører til hovedinngang og kjellerinngang er av tre, antatt fra byggeår
Ny terrassedør av tre med 2/3-lags glass, i fasade sør i 1. etg.
Prod.år 2025
Ny terrassedør av tre med 2-lags glass, i fasade sør i 2. etg.
Prod.år 2025

Balkong utenfor soverom i 2. etasje på ca. 8 m2.
Rekkverk av tre, på ca. 90 cm høyde.
Terrassebord som dekke.
Beslag inn mot boligen.

Nyere terrasse utenfor stue i 1. etasje på ca. 58 m2.
Terrassebord som dekke på trekonstruksjon med bjelkelag.
Skillevegger/gjerde av tre med liggende kledning.

Det er utvendig trapp av betong til hoved- og kjellerinngang.
Det er montert rekkverk i trappen til hovedinngang, målt til ca. 85 cm høyde.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:laminat/parkett
Vegger: malte plater/tapet
Tak: malte plater/panel

Overflater er nye 2025/2026, ny laminat 2025.

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag mellom etasjene.
Det er støpt gulv mot grunn.
De største høydeavvikene målt gjennom hele rommet som er registrert er:
2. etg: Soverom - 17 mm
1. etg: Stue - 20 mm
K. etg: Gang - 7 mm

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

Boligen har pusset lecapipe fra byggeår.
Peisovn i stue i 1. etg.
Sotluke i kjøkken/stue i K. etg.
Utvendig har pipe puss og blybeslag.

Boligen har tretrapp fra byggeår.
Lukkede trinn.
Trappene har nymalte overflater (2026).

Slette dører, noe varierende alder.

Rom under terreng

Gulv: laminat/teppe
Vegger: malte plater/tapet/panel/betong
Tak: tak-ess

Overflater har normalt behov for vedlikehold iht. alder.

Hulltaking er foretatt i vegg mot/under terreng i soverom. Det ble målt 26,7 % fukt i treverk i bunnsvill/lekt bak innforingen.
Det gjøres oppmerksom på at innforede vegger og oppforede gulv i rom under terreng er risikokonstruksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etg, fra 2012 iflg. eier.
Ingen dokumentasjon.

Flislagte vegger og malt tak.

Flislagt gulv med varmekabler.
Gulvet har noe varierende fall, men uten motfall på 1 meter mot sluk.
Gulvet har over 1:50 lokalt fall i dusj.
Terskel er 53 mm høyere enn nivå på sluk og 36 mm over gulv ved terskel.

Plastsluk med synlig membran/mansjett, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt er fremvist.

Badet har nytt vegghengt baderomsmøbel (2026) med vask, vegghengt toalett og dusjhjørne med foldbare dusjvegger.

Badet har avtrekk i tak samt luftespalte under dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i vegg mot bod med øvrige vann- og rørinstallasjoner.

Vaskerom i K.etg, fra byggeår.
Ingen dokumentasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Generell – TG3 (Våtrom oppført før 1997)

Våtrommet er av eldre dato og vurderes å være fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging eller eventuelle senere utbedringer. Løsningen er etablert etter eldre forskriftskrav uten pålagt membran/tettesjikt, og rommets tekniske levetid for våtromskonstruksjoner anses klart overskredet.

Det er begrensede kontrollmuligheter; sluk lar seg ikke åpne (uten demontering av rør), og membranoppbrett lar seg ikke verifisere. Basert på alder, manglende dokumentasjon og økt risiko for svikt og lekkasjer vurderes konstruksjonen som vesentlig usikker.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Forholdet vurderes derfor som TG3 iht. NS 3600.

Hulltaking er ikke foretatt fordi rør ligger i yttervegger og mot tilstøtende våtrom.
Nedstøpt avløpsrør i betonggulv.

Bad i K.etg, fra byggeår (rom under terreng).
Ingen dokumentasjon.

Beskrivelse:
Malt tapet på vegger og tak-ess plater i himling.
Belegg på gulv med elektriske varmekabler.
Plastsluk av eldre type.
Innredning med servant, speil og belysning, gulvmontert toalett og dusjkabinett.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt.
Badet antas å være fra byggeår eller på en konstruksjonsbase før 1997.

Generell – TG3 (Våtrom oppført før 1997)

Våtrommet er av eldre dato og vurderes å være fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging eller eventuelle senere utbedringer. Løsningen er etablert etter eldre forskriftskrav uten pålagt membran/tettesjikt, og rommets tekniske levetid for våtromskonstruksjoner anses klart overskredet.

Basert på alder, registrerte avvik, manglende dokumentasjon og økt risiko for svikt og lekkasjer vurderes konstruksjonen som vesentlig usikker.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Forholdet vurderes derfor som TG3 iht. NS 3600.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i vegg mot våtrom med øvrige vann- og rørinstallasjoner.

KJØKKEN Gå til side

1.etg

Gulv: laminat
Vegger: malte plater
Tak: malte plater

Kjøkken med profilerte fronter, nyere ukjent alder.
Laminat benkeplate, flis som backsplash bak induksjonstopp.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, micro, stekeovn, induksjonstopp, og frys- og kjøleskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vannstoppsystem.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

K.etg

Gulv: laminat
Vegger: malte plater/tapet
Tak: malte plater

Kjøkken med slette fronter, fra nyere ukjent alder.
Laminat benkeplate.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, stekeovn, induksjonstopp og frys -/kjøleskap.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vannstoppsystem.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom

Gulv: ny laminat (2026)
Vegger: malt tapet
Tak: tak-ess plater

Innredning med servant, speil og belysning.
Gulvmontert toalett.

Mekanisk avtrekk i tak og tilluft via luftespalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige og besiktigede vannledninger i boligen er av kobber og plast.
Stedvis oppgradert og tilpasset byggets funksjoner ved ulike oppgraderinger av kjøkken/våtrom, antatt varierende alder.
(Skjulte rør med ukjent materiale under gulv er ikke vurdert)
Vannfordelingsskap plassert i bod i 2. etg. (avstengt under befaringen)
Stoppekran er lokalisert i vaskerom i K. etg.

Innvendige synlige og besiktigede avløpsrør er av plast og tilpasset byggets funksjoner ved ulike oppgraderinger.
Antatt varierende alder.
(Skjulte avløpsrør med ukjent materiale under gulv er ikke vurdert)

Det er naturlig ventilasjon med lufting via vinduer, ventiler i

Beskrivelse av eiendommen

vinduene, samt mekanisk avtrekk som sørger for noe avtrekk av ventilasjonsluften via kjøkken/våtrom.

Luft til luft varmepumpe plassert i stue, nyere ukjent alder.

Ca. 200 liters varmtvannstank fra Oso, produsert i 1994, plassert i hjørne på vaskerom med åpen tilkomst for kontroll.

Automatisk måler og automatsikringer.
Sikringsskap er plassert i 1. etasje, i entrè.
Det foreligger sluttkontroll/samsvarserklæring fra 2026.

Det er montert røykvarsling og håndslokkeapparat iht. gjeldende krav og forskrifter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Drenering antatt fra byggeår, ikke nærmere undersøkt.

Stripefundament med grunnmur av betong, fra byggeår.

Relativt flatt terreng rundt boligen, der det var tilkomst for kontroll.
Noe avrenning vekk fra bolig ved inngangsparti.

Det er utenfor bygget ukjent type vann- og avløpsledninger tilkoblet offentlig anlegg.
Disse er av ukjent alder/materiale, og er derfor ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig (del)

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

Bod (ekstern)

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

Garasje - eksternt fellesanlegg

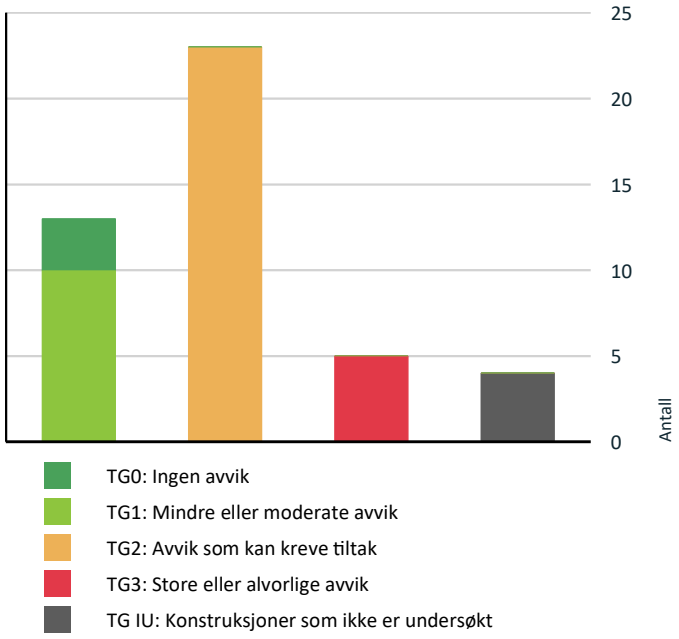
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

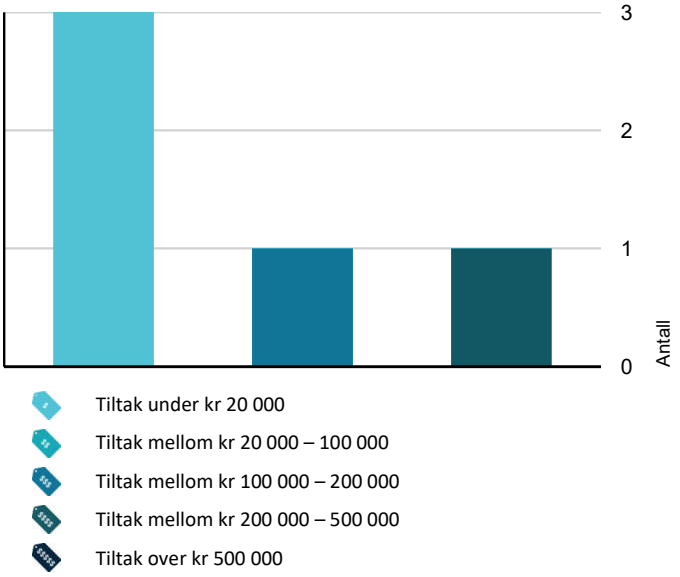
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør fra Norsk takst, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.
I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannens egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkelse på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig (del)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > K. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > K. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > K. etasje > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > K. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører - 2025_2.etg Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser Gå til side

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

Spesialrom > 1. etasje > Wc > Overflater og konstruksjon Gå til side

Kjøkken > K. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG (DEL)

Byggeår
1982

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Standard
Boligen er oppgradert stedvis de senere år, både innvendig og utvendig. Det er bedre standard enn fra byggeår.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med betongtakstein.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av plast/aluminium.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk med utvendig fasade av liggende trekledning, fra byggeår.
Det er lufting bak kledning - sjekket tilfeldige steder.
Ny kledning med lufting og musesperre på fasade sør.
Kun besiktiget fra bakkenivå/terrasser uten nærmere kontroll i høyden.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Gjelder kledning fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak er saltak av sperrer i tre som bærende konstruksjon, fra byggeår.
Åpen konstruksjon/kaldt loft med ventilasjon via gesims og veggventil i gavlveg, samt spon/isolasjon mot etasjen under.
Kun observert fra bakkenivå/loft grunnet manglende utvendig sikker tilgang.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

- Det er registrert mangelfull ventilasjon hvor isolering stedvis går helt ut til undertak uten luftespalte, som sammen med evt. varmluft lekkasje fra etasjen under gir typisk kondens og fuktskjolder i undertak.
- Det ble målt høy fukt i undertak rundt pipegjennomføring, dette indikerer fuktlekkasje fra pipe/pipebeslag og det antas at det også kan være tilfelle i naboseksjonen da det er felles pipegjennomføring. Det ble ikke målt fukt ved stikkprøvetaking i øvrige områder med fuktskjolder under befaringen, men det ble registrert rim innvendig på undertak som underbygger dårlig ventilering og varmluftlekkasjer.
- Det er registrert avvik i branncelleinndeling på seksjonsvegg på loft iht. dagens gjeldende krav og forskrift, hvor seksjonsvegg ikke er branntettet tilstrekkelig og hvor man ser åpen treverk der gipsen ikke går helt opp på seksjonsveggen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Lokal utbedring bør utføres.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

- Brannklassifisert seksjonsvegg må undersøkes nærmere og utbedres for å lukke avvik.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser og lokale utbedringer ifbm. fuktlekkasje. Dette må sees i sammenheng med avvik registrert på pipe/beslag, og bør vurderes sammen med naboseksjon da pipen og seksjonsveggen er en felles bygningsdel.
- Kostnadsestimatet er vurdert for denne seksjonen sin andel av evt. totalkostnad, og evt. skjulte skader i takkonstruksjon/underliggende konstruksjoner er ikke medtatt.

(Eier har mottatt tilbud på sin del av kostnaden, dokumentasjon ikke gjennomgått - men opplyst av eier å være på 9.250,-)

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport







TG 0 Vinduer - 2025

Nye trevinduer med 2- og 3-lags glass, i fasade sør hhv. i 2. og 1. etg.
Prod.år 2025
Kun observert innvendig i bolig og utvendig fra bakkenivå.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår.
Kun observert innvendig i bolig og utvendig fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis noe fuktighet, noe som indikerer risiko for fukt -/råteskader ved videre utvikling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold/lokal utbedring og at enkelte vinduer snart må skiftes ut.

TG 0 Dører - 2025

Ny terrassedør av tre med 2/3-lags glass, i fasade sør i 1. etg.
Prod.år 2025
Kun observert innvendig i bolig og utvendig fra bakkenivå.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2025_2.etg

Ny terrassedør av tre med 2-lags glass, i fasade sør 2. etg.
Prod.år 2025
Kun observert innvendig i bolig og utvendig fra bakkenivå.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det ble registrert kondensfukt i nedre hjørner av terrassedøren, med fuktmerker i terskel. Befaringen ble utført i minusgrader, noe som øker kondensrisiko.
- Kondens kan skyldes lav overflatetemperatur som følge av kuldebro i terskel/karm, mangelfull pakningstetthet eller høy luftfuktighet i rommet (soverom). Forholdet indikerer redusert funksjon i nedre del av døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Fare for gjentatt kondens, misfarging, muggvekst og svekkelse av treverk over tid. Kan også gi trekk og varmetap.

Tiltak:
Kontroll av pakningskompresjon og justering av dør. Termografisk kontroll i kaldt vær anbefales for å avdekke eventuell kuldebro. Kontroll av isolering i karm–terskel. Sørge for tilstrekkelig ventilasjon i rommet.



Tilstandsrapport





TG 2 Dører

Ytterdører til hovedinngang og kjellerinngang er av tre, antatt fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis høyt fuktnivå i karm/dørblad på kjellerdør, og det mangler beslag under terskel.
- Pakningene på dørene har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold, utskiftning av pakninger og det må følges med på evt. utvikling av fukt.
- Beslag under dørterskel bør monteres.



TG 1 Nyere terrasse

Nyere terrasse utenfor stue i 1. etasje på ca. 58 m2.
Terrassebord som dekke på trekonstruksjon med bjelkelag.
Skillevegger/gjerde av tre med liggende kledning.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Balkong utenfor soverom i 2. etasje på ca. 8 m2.
Rekkverk av tre, på ca. 90 cm høyde.
Terrassebord som dekke.
Beslag inn mot boligen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Det er registrert stedvis høyt fuktnivå i rekkverksbord/-stolper/håndrekke.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
• Andre tiltak:

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav.
- Det bør følges med på utvikling av fukt og utføres lokal utbedring etter behov.





Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Det er utvendig trapp av betong til hoved- og kjellerinngang.
Det er montert rekkverk i trappen til hovedinngang, målt til ca. 85 cm høyde.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er avvik:

- Det mangler håndløpere i kjellertrappen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav.
- Håndløpere anbefales montert.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:laminat/parkett
Vegger: malte plater/tapet
Tak: malte plater/panel

Overflater er nye 2025/2026, ny laminat 2025.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag mellom etasjene.
Det er støpt gulv mot grunn.

De største høydeavvikene målt gjennom hele rommet som er registrert er:
2. etg: Soverom - 17 mm
1. etg: Stue - 20 mm
K. etg: Gang - 7 mm

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Normale høydeavvik gitt boligens alder/byggemetode.

TG 2 Radon

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

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

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har pusset lecapipe fra byggeår.
Peisovn i stue i 1. etg.
Sotluke i kjøkken/stue i K. etg.
Utvendig har pipe puss og blybeslag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Det er avvik:

- Ifbm. med registrerte avvik i pkt. "Takkonstruksjon/loft" er det klare indikasjoner på at det er skader/avvik i beslagsløsning rundt felles pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det må etableres en løsning som gir tilstrekkelig avstand til brennbare materialer i nærheten av sotluke.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser og lokale utbedringer ifbm. beslag og pipe med lekkasje. Dette må sees i sammenheng med avvik registrert på loft, og bør vurderes sammen med naboseksjon da pipen er en felles bygningsdel.
- Kostnadsestimatet er vurdert for denne seksjonen sin andel av evt. totalkostnad, og evt. skjulte skader i takkonstruksjon/underliggende konstruksjoner er ikke medtatt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng

Gulv: laminat/teppe
Vegger: malte plater/tapet/panel/betong
Tak: tak-ess

Overflater har normalt behov for vedlikehold iht. alder.

Hulltaking er foretatt i vegg mot/under terreng i soverom. Det ble målt 26,7 % fukt i treverk i bunnsvill/lekt bak innforingen.
Det gjøres oppmerksom på at innforede vegger og oppforede gulv i rom under terreng er risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er registrert høyt fuktnivå i treverk i innforet vegg mot terreng. Fuktinnholdet overstiger grensen for tørt treverk (ca. 15 %) og ligger over nivå for fuktig materiale (> 20 %). Dette indikerer pågående fuktbelastning og risiko for mikrobiell vekst og skader bak innforingen.

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

Konsekvens:
Konstruksjonen har påvist fuktskadepotensial. Vedvarende fukt kan føre til muggdannelse, dårlig inneluft, lukt og råte i skjulte deler av veggen. Skadeomfanget kan ikke vurderes fullt ut uten ytterligere åpning.

Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelse for å avdekke årsak og omfang (drenering, kapillært oppsug, lufttetting m.m.).

TG 2 settes grunnet målt høyt fuktnivå over kritisk grense i risikokonstruksjon.



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp fra byggeår.
Lukkede trinn.
Trappene har nymalte overflater (2026).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Det er registrert manglende håndløper i trapp til kjeller (TG2).
- Trapp til kjeller mangler rekkverk nederst (TG3).

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige dører

Slette dører, noe varierende alder.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etg, fra 2012 iflg. eier.
Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Flislagte vegger og malt tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Det er registrert en del flis med tydelige/mye krakelering i emaljen særlig i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.







2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med varmekabler.
Gulvet har noe varierende fall, men uten motfall på 1 meter mot sluk.
Gulvet har over 1:50 lokalt fall i dusj.
Terskel er 53 mm høyere enn nivå på sluk og 36 mm over gulv ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis riss/sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Andre tiltak:
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

- Fug må utbedres.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran/mansjett, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt er fremvist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Oppkant mot døråpning har ikke synlig membranoppbrett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Fremskaffe dokumentasjon hvis mulig

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har nytt vegghengt baderomsmøbel (2026) med vask, vegghengt toalett og dusjhjørne med foldbare dusjvegger.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har avtrekk i tak samt luftespalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilligende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i vegg mot bod med øvrige vann- og rørinstallasjoner.

K. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i K.etg., fra byggeår.
Ingen dokumentasjon.

Generell – TG3 (Våtrom oppført før 1997)

Våtrommet er av eldre dato og vurderes å være fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging eller eventuelle senere utbedringer. Løsningen er etablert etter eldre forskriftskrav uten pålagt membran/tettesjikt, og rommets tekniske levetid for våtromskonstruksjoner anses klart overskredet.

Det er begrensede kontrollmuligheter; sluk lar seg ikke åpne (uten demontering av rør), og membranoppbrett lar seg ikke verifisere. Basert på alder, manglende dokumentasjon og økt risiko for svikt og lekkasjer vurderes konstruksjonen som vesentlig usikker.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Forholdet vurderes derfor som TG3 iht. NS 3600.

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

K. ETASJE > VASKEROM

TG IU Fukt i tilligende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt fordi rør ligger i yttervegger og mot tilstøtende våtrom.
Nedstøpt avløpsrør i betonggulv.

K. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad i K.etg, fra byggeår (rom under terreng).
Ingen dokumentasjon.

Beskrivelse:
Malt tapet på vegger og tak-ess plater i himling.
Belegg på gulv med elektriske varmekabler.
Plastsluk av eldre type.
Innredning med servant, speil og belysning, gulvmontert toalett og dusjkabinett.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt.
Badet antas å være fra byggeår eller på en konstruksjonsbase før 1997.

Generell – TG3 (Våtrom oppført før 1997)

Våtrommet er av eldre dato og vurderes å være fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging eller eventuelle senere utbedringer. Løsningen er etablert etter eldre forskriftskrav uten pålagt membran/tettesjikt, og rommets tekniske levetid for våtromskonstruksjoner anses klart overskredet.

Basert på alder, registrerte avvik, manglende dokumentasjon og økt risiko for svikt og lekkasjer vurderes konstruksjonen som vesentlig usikker.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Forholdet vurderes derfor som TG3 iht. NS 3600.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

K. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i vegg mot våtrom med øvrige vann- og rørinstallasjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulv: laminat
Vegger: malte plater
Tak: malte plater

Kjøkken med profilerte fronter, nyere ukjent alder.
Laminat benkeplate, flis som backsplash bak induksjonstopp.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, micro, stekeovn, induksjonstopp, og frys- og kjøleskap.

Vannstoppsystem.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

K. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulv: laminat
Vegger: malte plater/tapet
Tak: malte plater

Kjøkken med slette fronter, fra nyere ukjent alder.
Laminat benkeplate.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, stekeovn, induksjonstopp og frys -/kjøleskap.

Vannstoppsystem.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

K. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Gulv: ny laminat (2026)
Vegger: malt tapet
Tak: tak-ess plater

Innredning med servant, speil og belysning.
Gulvmontert toalett.

Mekanisk avtrekk i tak og tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert mindre fuktskader nederst på dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Uegnede/skadde materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige og besiktigede vannledninger i boligen er av kobber og plast.
Stedvis oppgradert og tilpasset byggets funksjoner ved ulike oppgraderinger av kjøkken/våtrom, antatt varierende alder.
(Skjulte rør med ukjent materiale under gulv er ikke vurdert)
Vannfordelingsskap plassert i bod i 2. etg. (avstengt under befaringen)
Stoppekran er lokalisert i vaskerom i K. etg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Dette gjelder vannledninger fra byggeår, eller rør uten dokumentasjon.

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 Avløpsrør

Innvendige synlige og besiktigede avløpsrør er av plast og tilpasset byggets funksjoner ved ulike oppgraderinger.
Antatt varierende alder.
(Skjulte avløpsrør med ukjent materiale under gulv er ikke vurdert)

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

- Stakeluke ble ikke lokalisert under befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med lufting via vinduer, ventiler i vinduene, samt mekanisk avtrekk som sørger for noe avtrekk av ventilasjonsluften via kjøkken/våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Naturlig luftsirkulasjon med veggventiler og tilluft mellom rom via luftespalter under dører til ett eller flere rom mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres luftespalter for tilluft, økt luftmengde og god luftsirkulasjon mellom alle rom.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe plassert i stue, nyere ukjent alder.
Ikke testet eller nærmere kontrollert.

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra Oso, produsert i 1994, plassert i hjørne på vaskerom med åpen tilkomst for kontroll.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er avvik:

- Det er registrert noe irr på rør fra tilkoblings-/blandeventil.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Andre tiltak:

- Det anbefales å følge med på evt. utvikling av irring på rørene.

Tilstandsrapport



TG 1 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.

Automatisk måler og automatsikringer.
Sikringsskap er plassert i 1. etasje, i entrè.
Det foreligger sluttkontroll/samsvarserklæring fra 2026.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det anbefales alltid å få utført el-kontroll av fagkyndig person ved eierskifte.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarsling og håndslokkeapparat iht. gjeldende krav og forskrifter.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering antatt fra byggeår, ikke nærmere undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

- Det er registrert noe nyere grunnmursplast på vegg under terrasse, men denne har stedvis noe manglende avslutning med klemlister.
- Øvrig grunnmursplast med klemlist er ikke avsluttet over terreng, slik den skal.
- Det er også registret fukt i vegg/gulv i kjeller som underbygger avvik i utvendig fuktsikring/drenering.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• 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.

- Grunnmursplast må avsluttes ved terreng, og klemlist må monteres slik at vann og smuss ikke kommer ned bak grunnmursplast.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser og sees i sammenheng med pkt. "Rom under terreng".

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Stripefundament med grunnmur av betong, fra byggeår.
Begrenset tilkomst for nærmere kontroll under befaringen, grunnet konstruksjonsoppbygning utvendig og innvendig.

TG 2 Terrengforhold

Relativt flatt terreng rundt boligen, der det var tilkomst for kontroll.
Noe avrenning vekk fra bolig ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er utenfor bygget ukjent type vann- og avløpsledninger tilkoblet offentlig anlegg.
Disse er av ukjent alder/materiale, og er derfor ikke vurdert.

Bygninger på eiendommen

Bod (ekstern)



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent og informasjon er hentet fra Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Ekstern bod, antatt samme byggeår som bolig.

Enkel bod oppført med betongstein på gulv, bindingsverk med liggende utvendig kledning og innvendig panel, ukjent isolering.
Skråtak med sperrekonstruksjon og undertak i tre/sutaksplater, tekket med betongtakstein.
Enkle dobbeltdører av tre.

Ikke nærmere vurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Garasje - eksternt fellesanlegg



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent og informasjon er hentet fra Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Ekstern garasje, antatt samme byggeår som bolig.

Enkel garasje med asfaltert gulv oppført i bindingsverk og leca-blokk, med gips på innvendige garasjevegger av tre og utvendig liggende kledning.
Saltak med sperrekonstruksjon og undertak i tre/sutaksplater, tekket med betongtakstein.

Bygget har stedvis noe avvik og vedlikeholdsbehov.

Ikke nærmere vurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



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

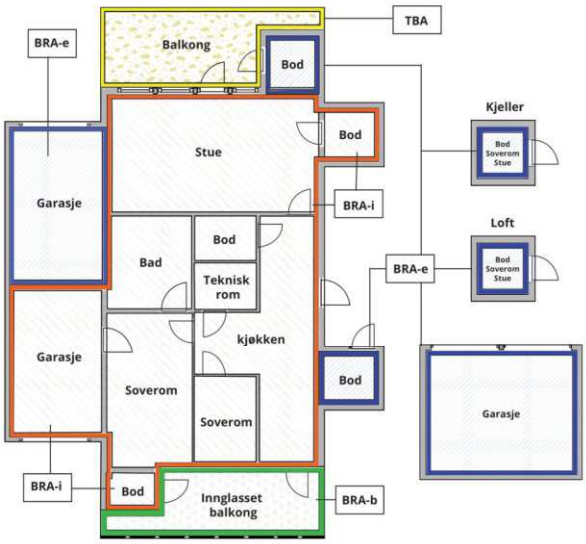
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig (del)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	43			43	8
1. etasje	60			60	58
K. etasje	56			56	
SUM	**159**				**66**
SUM BRA	**159**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Trapperom/gang, bad, bod m/loftstige, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. etasje	Entrè, gang/trapperom, kjøkken, stue/trapperom (kjeller), wc		
K. etasje	Entré, vaskerom, trapperom/gang, bod, gang 2, soverom, bad, stue/kjøkken		

Kommentar

Øvrige opplysninger:

- Terrasse med utgang fra stue i 1. etasje på ca. 58 m2, medtatt under TBA.
- Balkong med utgang fra soverom i 2. etasje på ca. 8 m2, medtatt under TBA.
- Ekstern bod ved hovedinngang ca. 2 m2, er egen bygning med BRA-e på ca. 15 m2 iht. NS 3940: 2023. Ikke nærmere kontrollert. (fremgår av egen arealoppstilling)
- Ekstern garasje i felles garasjeanlegg, er egen bygning med tilhørende garasjedel målt til BRA-e på ca. 15 m2 iht. NS 3940: 2023. Ikke nærmere kontrollert. (fremgår av egen arealoppstilling)

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det forelå ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaring så mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet utforming, retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkelse på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæringsskjema.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Ovennevnte forhold kan ikke vurderes uten byggemeldte og godkjente tegninger, det må undersøkes nærmere med kommunen hva som evt. er godkjent ifht. dagens bruk.

Bod (ekstern)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		2		2	
SUM		**2**			
SUM BRA	**2**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Ovennevnte forhold kan ikke vurderes uten byggemeldte og godkjente tegninger, det må undersøkes nærmere med kommunen hva som evt. er godkjent ifht. dagens bruk.

Garasje - eksternt fellesanlegg

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Ovennevnte forhold kan ikke vurderes uten byggemeldte og godkjente tegninger, det må undersøkes nærmere med kommunen hva som evt. er godkjent ifht. dagens bruk.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig (del)	154	5
Bod (ekstern)	0	2
Garasje - eksternt fellesanlegg	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2025	Tommy Lauvstad	Takstingeniør
	Eirik Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	15	153	0	0	172.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Grevlingstien 19

Hjemmelshaver
Kristiansen Eirik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt på Forus, og har nærhet til butikker, skole og barnehage.
Gode turmuligheter i området.
Kollektivtilbudet i nærheten er godt, og det går busser regelmessig.
Ligger i et boligfelt uten gjennomkjøring.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Formål: Boliger
Reguleringsplan: Plannavn - GAUSELMARKA VEST
PlanID: 848

Sikringssone
Sikringssone: Andre sikringssoner
Hensynsonenavn:H190_1
Beskrivelse: Høyde- og byggerestriksjoner
Planidentifikasjon: KP 2023-2040

Om tomten

Tomt rundt bolig er opparbeidet med gangsti/-vei, inngangsparti, utvendig bod samt terrasse.

Tinglyste/andre forhold

I grunnboken er det tinglyst vanlige rettigheter for området, herunder ledningsretter som f.eks. vann/avløp/strøm/fiber.
Det foreligger ingen tinglyste forhold som påvirker vurdert tilstand, bruksrett eller vedlikehold utover normal praksis.

Ingenting å bemerke utover dette.
Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	29.11.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	29.11.2025		Gjennomgått		Nei
Div. dok. på ulike utbedringer mottatt på e-post	03.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.12.2025	
2	03.02.2026	Følgende er oppdatert i rapporten basert på mottatt og godkjent dokumentasjon: Bad 2. etg: 1.Nytt vegghengt baderomsmøbel (2026) med vask OK 2.Ny fug mellom vask og vegg. OK 3.Pusset ned, forseglet og malt dørterskel/dørkarm med fukt skade i dør. OK 4.Pusset ned, forseglet og malt vinduskarm med fukt skade. OK 5.Renset avsug i tak på bad(dette hjalp betraktelig på fukt under dusjing) 6.Montert siklemikk på lekkasjedren fra vannfordelingsskap etter det ble fuget ut først. OK 7.Fuget rørgjennomføring under vask. OK 8.Lagt nytt gulv på gjestetoalett. Beholdt gulvet under så kun lagt over. OK 9.Toalett er skrudd fast og fuget på ny. OK 10.Fuget avløpsrør i vegg under vask på gjestetoalett OK 11.Manglet fug på kjøkken kjeller. OK 12.Nymalte trapper og montert håndløper i trapp til 2. etg., samt nytt bilde av rekkverksavvik i trapp til kjeller OK 13.Eier har mottatt tilbud på sin del av kostnaden ifbm. avvik på loft/takkonstruksjon, dokumentasjon ikke gjennomgått - men opplyst av eier å være på 9.250,- OK 14.Blinddeksel for jordkabler er montert. OK, foreligger det ny samværserklæring på boligmappa.no? 15.Gammel fug fjernet. Fukt eksponert skum er pusset bort og ny fug er lagt. OK 16.Dør og vindu på vaskerom er kledd igjen. Bidrar positivt på estetikk og førsteinntrykk, ingen endringer i rapport. 17.Installasjon bad 2012.Takstrapporten for 2013 finner jeg ikke. Men der er resten av dokumentasjonen for badet. Dette er kun et tilbud på utførelse, ingen dokumentasjon på faktisk utførelse. Installasjon bad er en erklæring på det elektriske arbeidet.
3	06.02.2026	
4	06.02.2026	Omgjort bruk av omkledningsrom til soverom

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IE3392

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301251001

Selger 1 navn
Eirik Kristiansen

Gateadresse
Grevlingstien 19

Poststed	Postnr
STAVANGER	4034

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 30528045

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Krakkelering i fliser på badet

Document reference: 301251001

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kverme rør pusset opp hele badet i 2010. Takdusj med blandebatteri, servant, servantskap, speilskap og spotter fra plejd er byttet i ettertid av faglært på dugnad i 2025.

Arbeid utført av: Kverme Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble fornyet i forbindelse med oppussing av bad i 2010

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er påvist fuktskjolder rundt pipe på loft. Har fått pris for å utbedring i form av å kle igjen felles pipe. Kr 9250 per bo del.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2025 - Inselo byttet ut gammel og monterte ny varmepumpe El-design AS 2023 - Ny kurs 32 amp for Jacuzzi terrasse 2023 - Opplegg for nye utestikk og utebelysning styrt av plejd med astrour og ny kurs. 2023 - Montering av ny strømmåler kjeller 2025 - Installasjon av 3 fase elbil-lader 22kw

Arbeid utført av: Inselo/El-Design AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 3 fase elbil-lader på 22kw for hurtiglading.

Document reference: 301251001

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alle sørvendte vinduer og dører i både 1.- og 2. etg ble skiftet ut i 2025 samt utskiftning av kledning. Arbeidet er utført av Utbjoa bygg AS. Alt elektrisk arbeid på terrasse er utført i 2023 av El-Design AS Terrasse ble bygget i 2020 på egeninnsats.
Arbeid utført av	Utbjoa bygg AS/ El-Design AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hybel har vært utleid for 9500kr pr måned.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301251001

Tilleggskommentar

Alle gulv er skiftet i 2025, med unntak av kjelleretasjen. Alle vegger er slettet ut og malt i 2025, med unntak av kjelleretasjen. Begge trappene er malt i 2025. Servantskap og speilskap på gjestetoalett fra 2025. Stekeovn på hovedkjøkken fra 2024. Platetopp på hovedkjøkken fra 2021.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301251001

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Kristiansen	d7cec7eac3b435b921745 15a045bdd11c8ca1663	03.02.2026 19:34:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301251001

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Grevlingstien 19, 4034 STAVANGER**	
Dato for energimerking **03.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-255280**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4632613**
Gårdsnummer **15**	Bruksnummer **153**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **159,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **159,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

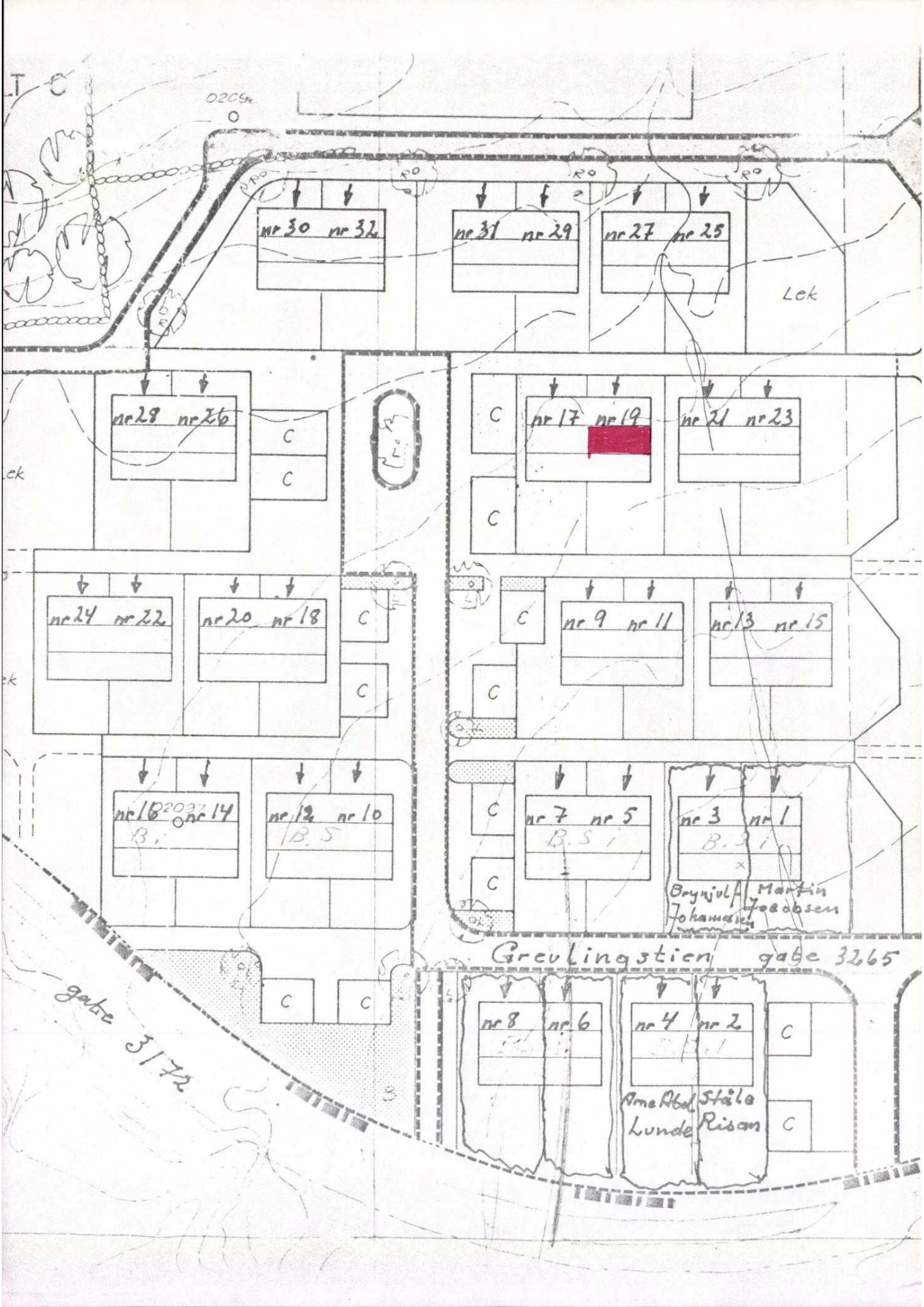
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

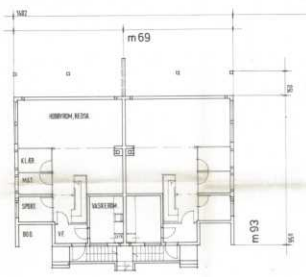
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **220,32 kWh/m²**

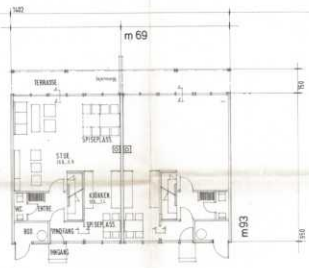
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **191,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **32 531 kWh**

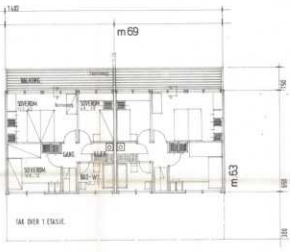

nr 30
nr 32
nr 31
nr 29
nr 27
nr 25
Lek
nr 28
nr 26
C
C
nr 17
nr 19
nr 21
nr 23
C
C
nr 24
nr 22
nr 20
nr 18
C
C
nr 9
nr 11
nr 13
nr 15
C
C
nr 16
nr 14
nr 12
nr 10
B.
B.5
nr 7
nr 5
B.5
nr 3
nr 1
B.3
Brynjulf Johannsen
Martin Jacobsen
C
C
Grevlingstien gate 3265
gate 3172
nr 8
nr 6
nr 4
nr 2
Arne Abd Lunde
Ståle Risan
C
C



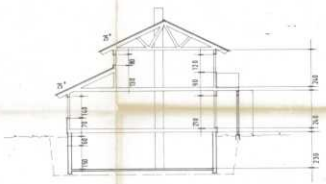
KJELLERPLAN.



I ETASJE.



II ETASJE.



SNITT.



FASADE MOT VEST.



FASADE MOT SØR.



FASADE MOT NORD.



FASADE MOT ØST.

STAVANGER KOMMUNE
BYGGESAKSARKIVET
2 F 320 749
Stavanger Kommune
Byggesaksarkivet
24.03.00 00328 JN

Selvbyggerfeltet Djupamyra.C.

32-10.

byggherre:
det kommunale selvbyggerutvalget
felt c djupamyrå
stavanger.
m 1:100

JOHNSEN & TORGERSEN
ARKITEKTER

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER
OLAV KYRRES GT. 23 — 4000 STAVANGER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 15, bnr. 80 Gate 3265 Grevlingstien 19

tilhørende ..... Det. komm. selvbygger utv. ..... og utført etter

bygningsrådets vedtak av ...13.10.80 sak 1686.. gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

Tomt må planeres med fall fra huset.

Terrasse ut av stue.

Utvendige trapper og rekkverk ikke ferdig.

Attest fra byingeniøren.

Igangsatt ..... august 1981

Byggemelding mottatt 22.9.80

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

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 11 MAI 1982 .....

Reidar Haukali

.....

G. Landrå

Byggekart

STAVANGER KOMMUNE

Gnr:	15
Bnr:	151, 153
Eiendommens adresse:	Grevlingstien 17, 19
Hjemmelshavere:	Anne Mari Husebø (15/151) Ken Arve Husebø (15/151) Jan Tore Johnsen Bredesen (15/153) Merete Bredesen (15/153)

Målebrev koordinatbestemt: Ja
Eiendommens areal (m²): 337

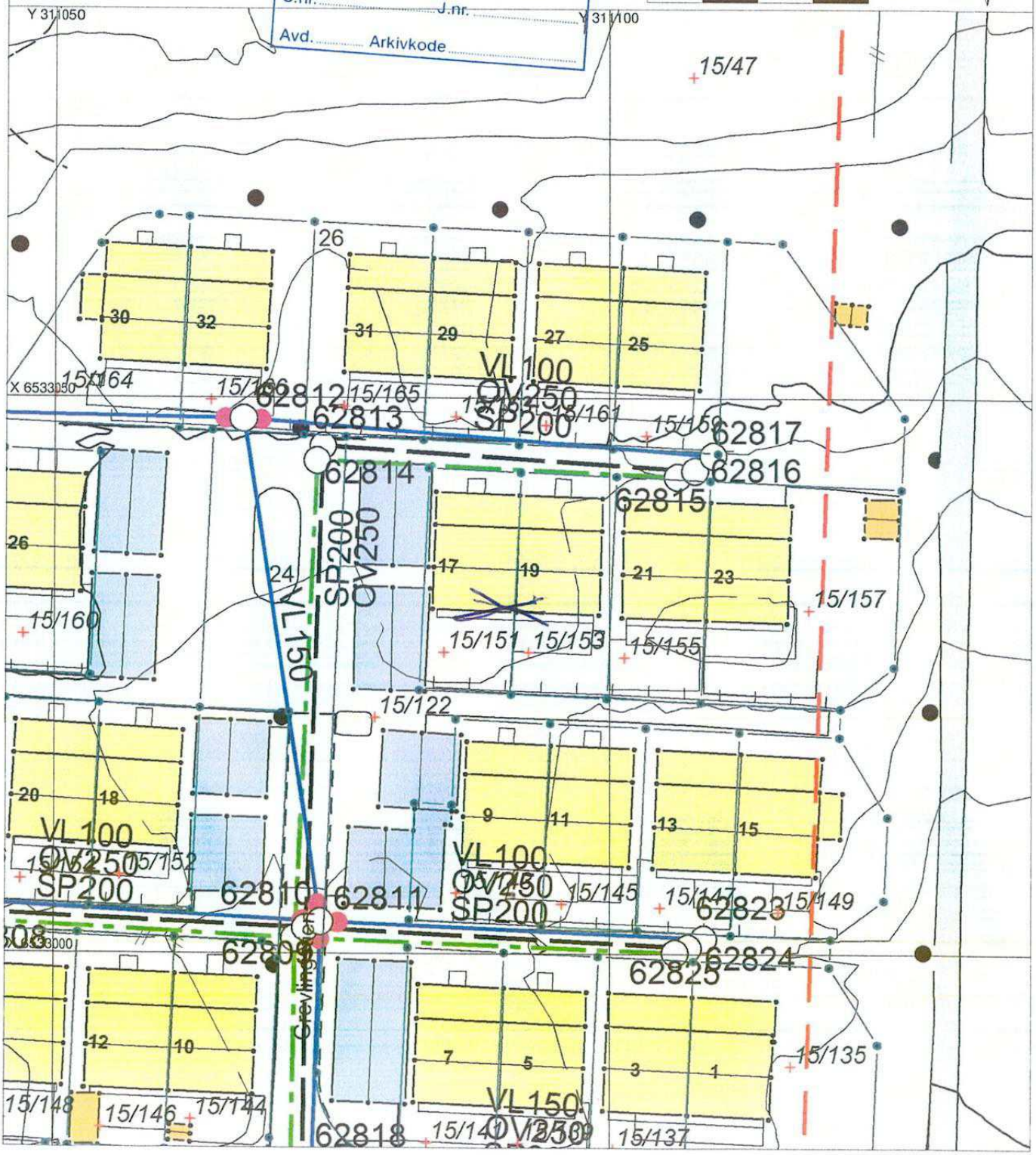
Koordinatsystem: Euref89
Høydegrunnlag: NN1954
Målestokk: 1:500
Ekvidistanse: 1meter

N

0 5 20 m

Servicetorget
20.07.2011

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 20 OKT 2011
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



Reguleringsplankart

STAVANGER KOMMUNE

Gnr:	15
Bnr:	151, 153
Eiendommens adresse:	Grevlingstien 17, 19
Hjemmelshavere:	Anne Mari Husebø (15/151) Ken Arve Husebø (15/151) Jan Tore Johnsen Bredesen (15/153) Merete Bredesen (15/153)

Målebrev koordinatbestemt: Ja
Eiendommens areal (m²): 337

Koordinatsystem: Euref89
Høydegrunnlag: NN1954
Målestokk: 1:500
Ekvidistanse: 1meter

0 5 20 m

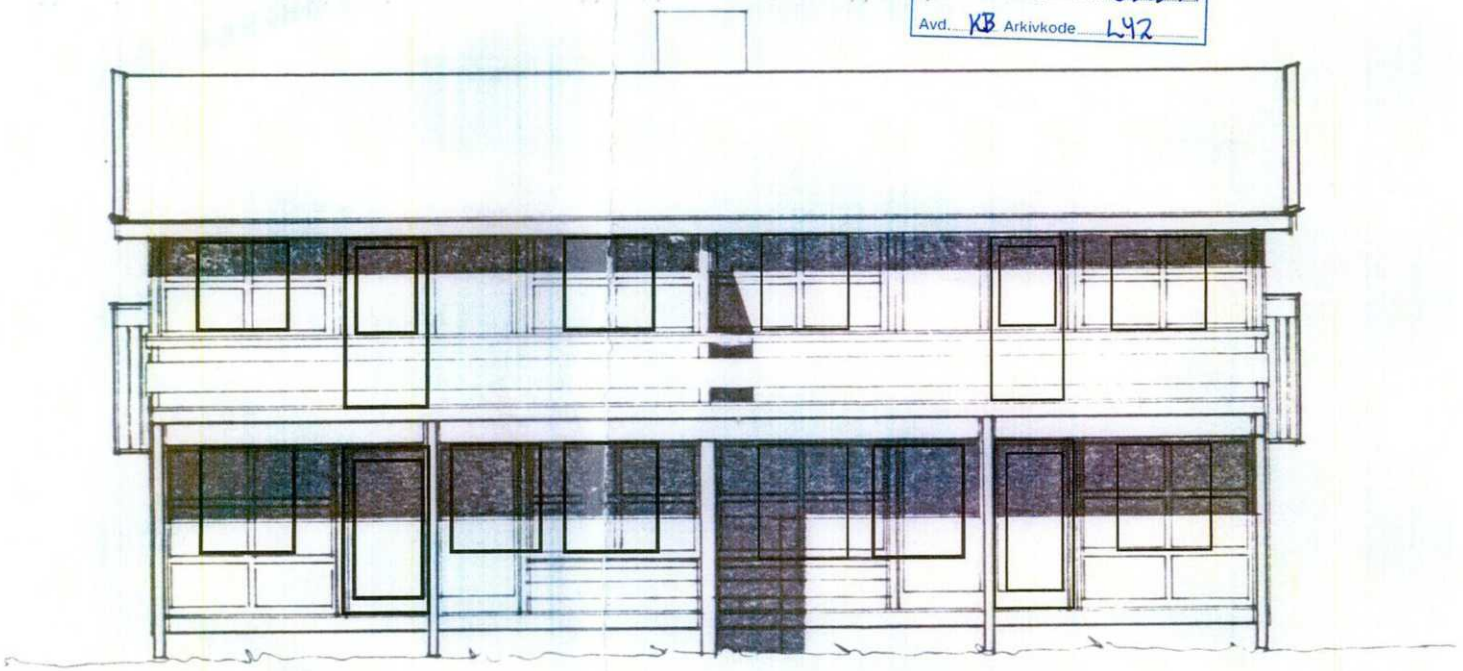
N

Servicetorget
20.07.2011

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 20 OKT 2011
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 20 OKT 2011
S.nr. 11/13061 J.nr. 6375/11
Avd. KB Arkivkode L42



FASADE MOT SÖR.

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

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

Jan Tore Bredesen
Grevlingstien 19

4034 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	EMS-11/13061	BYG 15/153	63893/11	24.10.2011

DELEGERT BEHANDLING SAKSNUMMER: KBU 3343/11

TILLATELSE TIL TILTAK

Gnr./bnr. 15/153
Byggestedsadresse: Grevlingstien 19
Tiltaksklasse: 1
Tiltakshaver: Jan Tore Bredesen
Tiltakets art: GNR/BNR 15/153 - FASADEENDRING: VINDUER

Tillatelse til tiltak gis på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

2. Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket utføres i henhold til innsendt søknad og i samsvar med bestemmelser gitt i plan- og bygningsloven med forskrifter.
3. Tiltakshaver skal sørge for anmodning om ferdigattest.
4. Er arbeidet ikke satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid en to år.

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

Med hilsen

Paul A. Paulsen
byggesakssjef

Eirik M. Strøm
saksbehandler

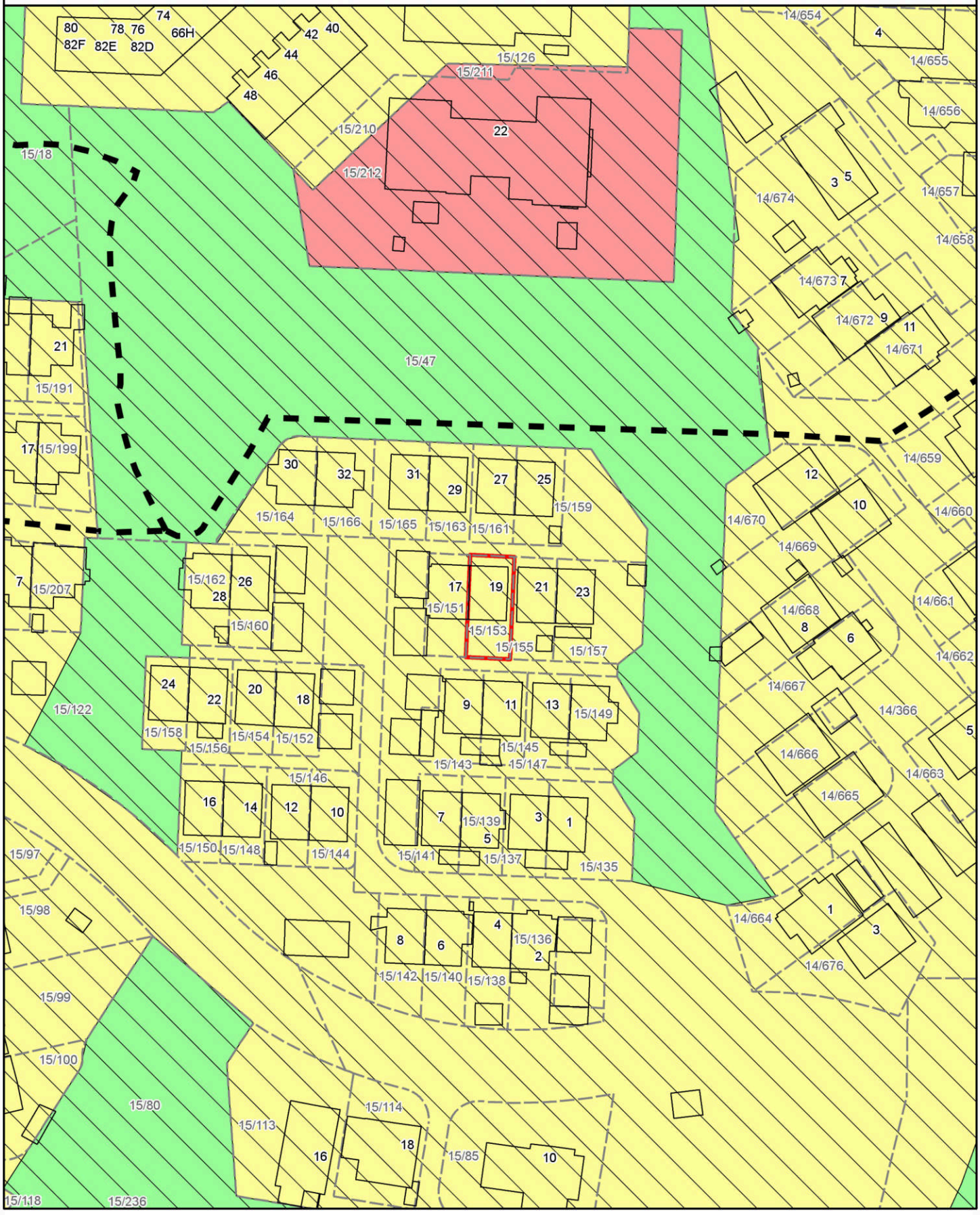
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 15/153/0/0
Dato: 2025-11-17
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

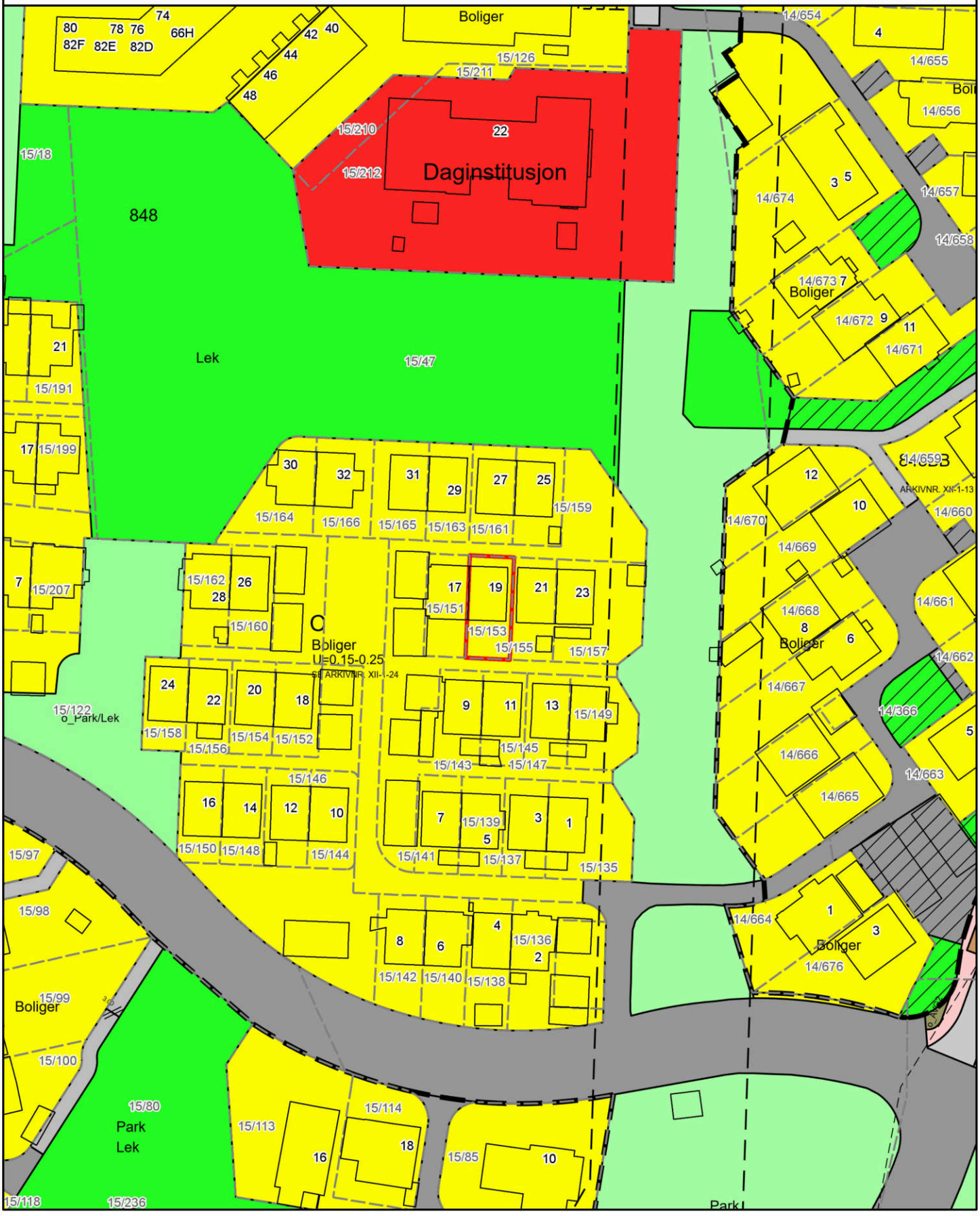


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 15/153/0/0
Dato: 2025-11-17
Målestokk: 1:1,000

Planident: 848
Ikrafttredelsesdato: 4.12.1978

Stavanger kommune



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 848 FOR GAUSELMARKA VEST

Stadfestet av fylkesmannen 04.12.1978.

****

§ 1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan datert byplansjefen i Stavanger, 14.04.1977, korrigert 09.12.77. Planen er vist med flatereguleringsplan.

Før søknad om byggetillatelse behandles, må det for hvert byggeområde foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Bebyggelse kan bare oppføres i samsvar med en slik plan. Bebyggelsesplanen skal vise tomteinndeling, plassering av bygninger, avkjørsler, parkeringsanlegg og lekeplasser, gesimshøyder og grunnmurshøyder, takform, takvinkler, levegger, boder, terrengbehandling og opparbeidelse av utomhusarealene (bl.a. eksisterende steingjerder, trær og nyplantinger). Både tidligere og ferdig planert terreng skal vises på kotert plan.

Perkeringsdekningen innenfor det enkelte felt skal skje i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Stavanger. Parkeringsopplegget skal detaljert fremgå av bebyggelsesplanen. Parkeringen kan skje spredt eller samlet hvor ikke noe annet er bestemt.

§ 2

<u>Område for individuelle boliger/eneboliger i rekke (Djupamyrå Sør og Nord felt B).</u>

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 bebygelsesplanen. For bygninger som ligger nærmere hverandre enn 8 m skal brannsikring enten skje etter bestemmelsene om rekkehusbebyggelse eller etter bestemmelsene i byggeforskriftene 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.

   Ved planlegging av bolig i nabogrense skal 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 2 etasjer og skal ha saltak eller pulttak med takvinkel inntil 45°.

d. Levegger i nabogrense og innenfor de viste byggelinjer tillates i en høyde inntil 1,80 m og i en utstrekning som fastsettes av bygningsrådet. Øvrige innhegninger tillates i en høyde inntil 0,90 hvor ikke noe annet er bestemt. (Jfr. § 10 b. Levegger skal vises ved byggesøknad.)

e. Boliger som ligger mot Forusbeen skal utformes spesielt med sikte på støyskjerming.

f. Tilstrekkelig areal for bygging av støyskjerm/voll mellom bebyggelse og Forusbeen, skal være vist i bebyggelsesplanen.

§ 3

Område for konsentrert småhusbebyggelse (Djupamyrå Nord felt C).
(se kartfolie akrivnr. XII-1-24)

a. Hver bolig skal ha mulighet til et skjermet privat uterom. Levegger i nabogrense og innenfor de viste byggelinjer tillates i en høyde inntil 1,80 m og i en utstrekning som fastsettes av bygingsrådet. Øvrige innhegninger tillates i en høyde inntil 1,80 m og i en utstrekning som fastsettes av bygningsrådet. Øvrige innhegninger tillates i en høyde inntil 0,90 m, hvor ikke noe annet er bestemt. (Jfr. § 10 b). Levegger skal vises ved byggesøknad.

b. Det skal være en lekeplass på min. 100 m2 pr. 25 boliger.

c. Det skal anlegges offentlig gangveiforbindelse gjennom feltet slik det i prinsippet er vist på illustrasjonsplanen.

§ 4

Område for terrassehusbebyggelse (Storaberget).

a. Byggehøyden kan være inntil 3 etasjer over gjennomsnittlig terrengnivå.

b. Minste fasadebredde for familieleiligheter skal være 7,0 m.

c. Det skal være lekeplass på min. 100 m2 pr. 25 boliger.

d. Det skal anlegges offentlige gangveiforbindelser gjennom feltet fra nord til sør og fra øst til vest.

e. Parkeringen skal fortrinnsvis skje i lukket anlegg under bakken.

§ 5

Område for blokkbebyggelse (Djupamyrå Nord,felt A, og Olofsbakken) og på nordre del av Ofolsbakken
(se kartfolie arkivnr. XII-1-24)

a. På Djupamyrå Nord, felt A, og på nordre del av Olofsbakken, kan det oppføres blokker opptil 4 etasjer + underetasje for parkering, slik det er vist i planen.

   I søndre del av Olofsbakken kan det oppføres boliger i inntil 2 etasjer + underetasje, slik

det er vist i planen

b. Der skal anlegges lekeplasser på min. 100m2 pr. 25 boliger. I boligområdet på Olofsbakken skal det i tillegg anlegges en kvartalslekeplass på min. 1,5 da.

§6

Område for ervervsbebyggelse

a. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer, og med gesimshøyde inntil 8.0m over planert terreng.

b. Det tillates ikke virksomheter som ved røyk, støv, lukt eller støy, etter bygningsrådets skjønn vil være til sjenanse for omgivelsene.

c. Utendørs lagring vil bare være tillatt med spesiell tillatelse fra bygningsrådet. Slik tillatelse skal være midlertidig, og den kan på hvilket som helst tidspunkt trekkes tilbake når forholdene, etter rådets skjønn, tilsier det.

d. I tillegg til nødvendig parkering, skal det på egen grunn avsettes nødvendig plass for av- og pålessing.

e. I tilknytning til bebyggelsesplanen (jfr. § 1c) vil bygningsrådet stille krav om hvor stor del av området som skal parkmessig opparbeides og vedlikeholdes.

Tomt regulert for erverv-privat legesenter (vedtatt i bygningsrådet 24.03.1983 sak R 88/83) ved regulert alders og sjukeheim har følgende bestemmeler:

1. Tomta kan utbyggjast med inntil 350m2 brutto golvflate fordelt på 2 etasjer.
2. Tomta skal ha felles tilkomst og parkering med alders og sjukeheimen.

§7

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.

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

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.

§8

Trafikkområde

a. Trafikkarealet skal opparbeides etter planer godkjent av 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 vertikalkurver, siktlinjer, byggelinjer, kantstein, skillere, skiltplassering, lysplassering og andre fysiske tiltak som f. eks. hastighetsbegrensning, stengning, o.l.. Det vil kunne fastsettes i planen at bilkjøring på det interne veinett i det enkelte boligområde skal begrenses til nødvendig service- og nødtrafikk. Det skal da fremgå hvilken måte (ved skilt, fysisk markering, etc.) denne begrensning skal gjennomføres.

§10

Fellesbestemmelser

a. Eksisterende trær og områdets landskapskarakter skal så langt det er mulig bevares. Parksjefens vegetasjons- og landskapsvurdering skal foreligge i tilknytning til den enkelte bebyggelsesplan.

   Eksisterende steingjerder, flyttsteiner og trær kan bare fjernes, i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.

   Gangveier og beplantning i parkareal, skal utføres etter plan godkjent av parksjefen.

b. Innenfor det enkelte boligområde kan det tillates felles oppholdsrom og andre fellesanlegg for boligene.

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

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

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

STAVANGER KOMMUNE

Reguleringsinformasjon

Informasjon om utnyttelsesgrad

I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnytting (U-grad, TU, %-BRA, % BYA eller omriss av eksisterende eller planlagt bebyggelse). Planen har da ikke rettslig virkning som grunnlag for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven. Fortsatt vil planens øvrige virkninger stå ved lag (arealformål, byggegrenser, frisikt m.m.). Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnytting, og da gjennom en prosess tilsvarende full regulering. Der tiltakene ikke er omfattende kan det vurderes om det er aktuelt å søke om dispensasjon fra dette kravet. Der planen mangler angivelse av utnyttelsesgrad må det ved søknad om tiltak angis (krysses av for) at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.01 om krav til regulering.
Dispensasjon krever grunngitt søknad.

Planer under behandling

For mer informasjon om planer under behandling kan man sjekke disse linkene:

Oppstart reguleringsplan:
https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/varsel-om-oppstart-av-planarbeid/
Høring reguleringsplan:
https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/horing-reguleringsplan/

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 17.11.2025 15:21

Eiendom 1103-15/153

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	08.12.1981	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	173 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	15	Beregnet areal	172,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	153	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Grevlingstien 19	4034 Stavanger	Djupamyrå	Gausel	Gausel

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
08.12.1981	Kart- og delingsforretning	1103-15/122	Avgiver	-173
		1103-15/153	Mottaker	173

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	4632613			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	163/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1982	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	163/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	163	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	63/0	0/0	63/0
H02	Hovedetasje	0	42/0	0/0	42/0
K01	Kjelleretasje	0	58/0	0/0	58/0

DAGBOKFØRT
82. 9538
16.07.82 09538
BYFOGDEN I
STAVANGER

SKJØTE

Stavanger kommune skjøter og overdrar herved tomten
Gnr. 15 bnr. 153, Grevlingstien 19, her til
Frode Fjeld p.nr. 190754 [redacted]

Kjøpesum kr. 10.648,- 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.

Kommunen tar intet ansvar for tomtegrunnens 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 takseringsgruppe 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 påtar 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.

Ordfører

Finansrådmann

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00149201	02.02.2026	301251001

Ident
1982/9538/102

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	18.11.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	15	Bnr:	153	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Grevlingstien 19						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	9031

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

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

Under ligger den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

20.08.2025 Terminfaktura Kr 9031 (7)

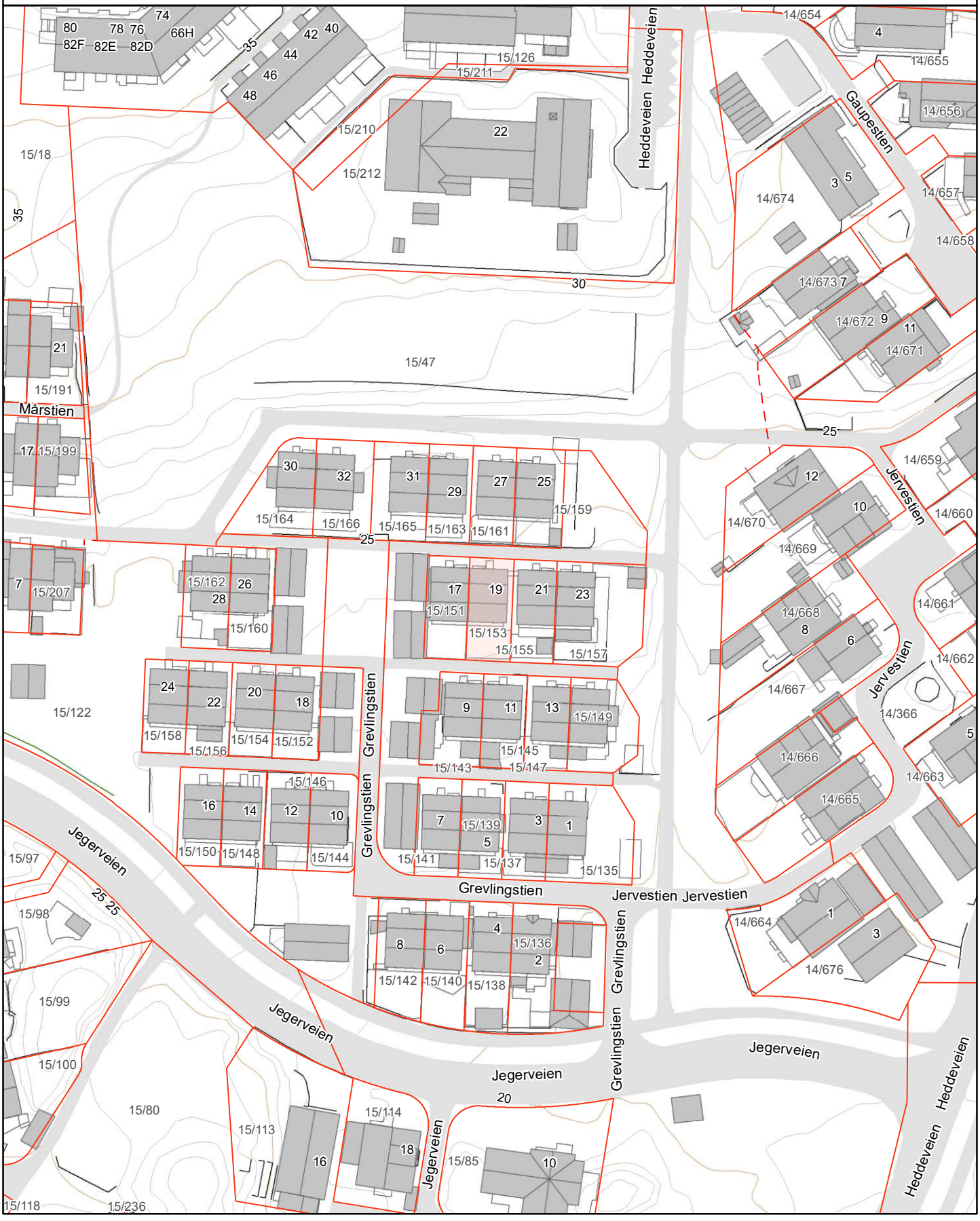
Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,5	01.07.2025	01.01.2026	Kr 1128,44
RESTAVFALL 240 L	1	stk	4195,50	0,5	01.07.2025	01.01.2026	Kr 2622,19
FASTDEL VANN	160	m2	10,60	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 975,2
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	240	m3	8,20	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1131,6
FEIING OG TILSYN	1,00	Stk	450,00	1/1	01.07.2025		Kr 225
FASTDEL AVLØP	160	m2	14,50	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1334
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	240	m3	11,70	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1614,6

Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 15/153/0/0
Dato: 2025-11-17
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Grevlingstien 19

Nabolaget Storaberget/Djupamyrå - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Norlights Montessoriskole Stavanger... 60 elever, 3 klasser	6 min 0.5 km
Godeset skole (1-7 kl.) 286 elever, 16 klasser	12 min 1 km
BISS Gausel (1-10 kl.) 400 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Gausel skole (1-7 kl.) 491 elever, 24 klasser	15 min 1.2 km
Gautesete skole (8-10 kl.) 372 elever, 28 klasser	11 min 0.8 km
Tryggheim Forus vgs	8 min
Jåttå videregående skole	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Petroleumsveien	6 min
Circle K Forus	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Jegerveien Linje X31	3 min 0.2 km
Gausel stasjon Linje L5	20 min 1.5 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min 10.1 km
Stavanger Sola	12 min

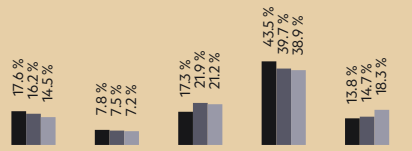
BARNEHAGER

Bamsefaret barnehage (1-5 år) 48 barn	10 min 0.8 km
Heddeveien Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	11 min 0.9 km
Gautesete barnehage (1-5 år) 62 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Storaberget	5 min
Coop Extra Petroleumsveien	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Storaberget/Djupamyrå	1 085	460
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Mårstien balløkke	2 min
Jegerveien balløkke	5 min
MOVA Forus	6 min
SATS Forus	13 min

«Det er snille folk i området. Nærhet til kjøpesenter, dagligvarebutikk, skole, barnehage og idrettshall og fotballbaner.»

— Sitat fra en lokalkjent

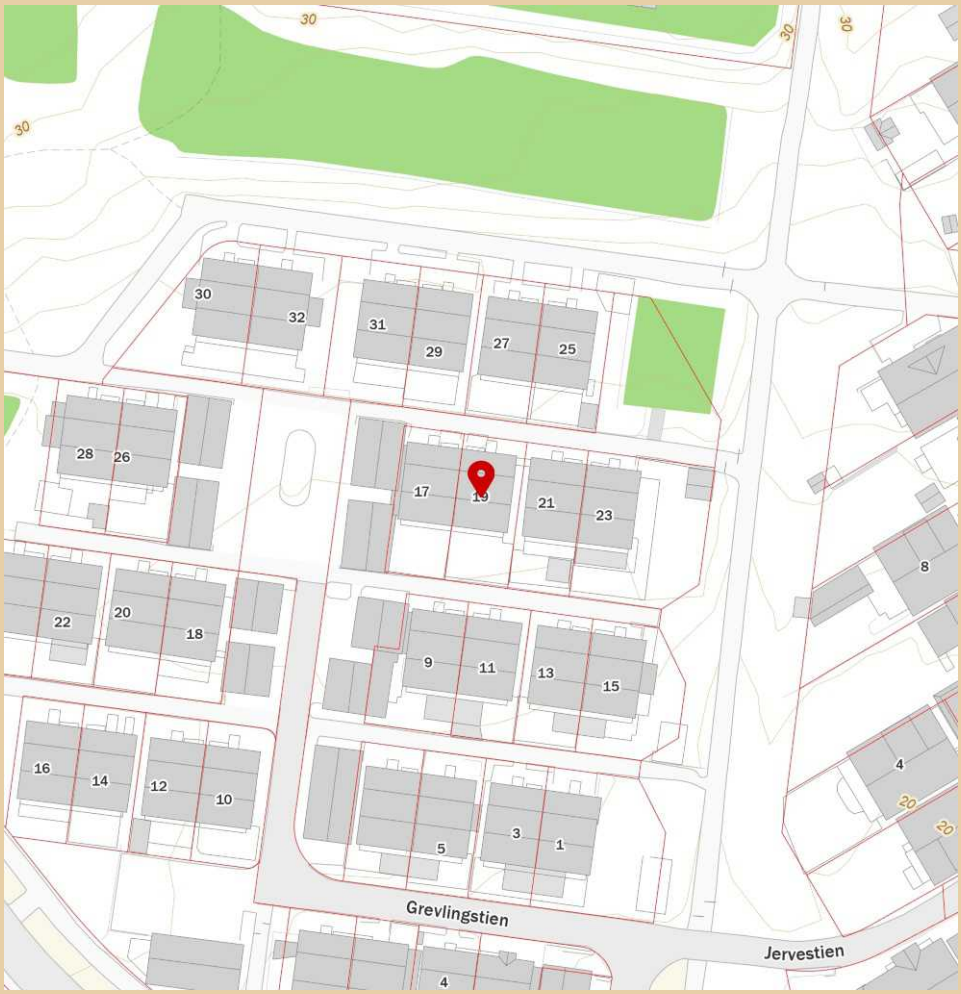
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



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 2025

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:
Grevlingstien 19, 4034 Stavanger
Gnr. 15, Bnr. 153, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301251001

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Martin Soland Varhaug

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 412 62 913

E-post: martin.soland.varhaug@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.
