PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

ØVRE HAUKELIGATE 42

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Stiftelsesmøte til sameiet

Kommunal informasjon

Reguleringskart og bestemmelser

Seksjonering

Grunnkart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Del av tomannsbolig

Øvre Haukeligate 42, 4014 STAVANGER STAVANGER kommune

gnr. 53, bnr. 261, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 14.03.2026 **Rapportdato:** 16.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2888 **Eiendomsverdi ref nr:** SF1723

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

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

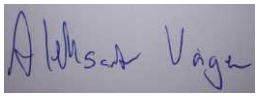
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig, oppført i 1912 i Stavanger kommune.
Denne enheten disponerer 2. etasje samt loft.
Bygget er oppført med grunnmur av lødd stein, tegl og betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak i trekonstruksjon.
Boligen har 1 kjøkken, 1 stue, 2 våtrom, 3 soverom og bod.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med uteområder, gangstier og p-plass.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via strøm. Det er mulighet for peis.

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

Del av tomannsbolig - Byggeår: 1912

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra 2002.
Lekter, strø og undertak er også fra 2002.
Påbygget har taktekking, lekter, strø og undertak fra 1980.

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

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

Boligens takform er saltak og pulttak.
Taket er bygget opp av åser fra byggeår, og sperr fra påbyggingsår.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 1980-tallet, basert på utseendet.
Det er 2 varevinduer i 2. etasje.
Det er 1-lags glass, både i boligen og i fellesområdene.
Loftet har vinduer fra 2004, fra Nordan.
Her er det også et takvindu.

Boligen har yttedører av tre.
Hoveddøren er en B30-dør (branndør), og er av noe nyere dato.
Boligen har en balkongdør av tre, av eldre dato.
Døren har fått nytt glass i senere tid. Døren har 2-lags glass.

Det er en balkong utenfor badet, på 4m2.
Balkongen er bygget opp av tre, og er over deler av 1. etasje.
Det er sarnafilmembran som membran ned mot boligen under.
Det er terrassebord som gulv. Rekkverket er av tre, og har en høyde på 79 cm.

Det er en utvendig trapp opp til hovedytterdøren.
Trappen har flis i trinnene.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har like overflater:
Det er flis og parkett på gulvene. På veggene er det veggpater med tapet samt panel. I taket er det malte plater og panel.

Boligen har etasjeskiller av tre, fra byggeår.

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår. Det er montert nytt stålrør inne i pipen.
Det er ikke montert peis i boligen.
Det er montert et heldekkende pipebeslag, over taket.

Det er en innvendig tretrapp i fellesområdene. Trappen er fra byggeår, og har rekkverk montert.
Det er en innvendig spiraltrapp av plast inne i boligen. Trappen har åpne trinn.

Innvendig har boligen både slette og profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje:
Badet har flis på veggene og panel i taket.
Badet har flis på gulvet, samt varmekabler.

Det er et innmurt badekar, vegghengt vask og et frittstående toalett.
Badet har en elektrisk vifte i veggen.

Bad/vaskerom loft:
Badet har flis på veggene og i taket.
Badet har flis og varmekabler på gulvet.

Det er et dusjhjørne av glassbyggerstein, vegghengt baderomsmøbel med vask og et frittstående toalett. Det er også opplegg til vaskemaskin samt en varmtvannsbereder her.
Badet har en elektrisk vifte i veggen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra tidlig 2000-tall.
Det er brune, profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, samt en frittstående oppvaskmaskin.
Det er flis på gulvet, malt panel på veggene og i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

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

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er av eldre dato/1985, samt 2002 og 2004.
Hovedstoppekranen er plassert i kjelleren.

Boligen har avløpsrør av både plast og soil.
Røropplegget er av eldre dato, samt 2002 og 2004.

Boligen har ventilering via veggventiler.

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er fra 2004, og er plassert på badet på loftet.

Boligen har elektrisk anlegg av ukjent alder, men det er gjort flere oppgraderinger siden 2000.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på loftet, i trappen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenering fra 2012.
Det er drenerende masser, drensrør, grunnmursplast og klemlist.

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong i påbygget.
Hoveddelen av boligen har en grunnmur av lødd stein og tegl.
Grunnmuren er pusset.

Det er en støttemur av betong/stein mellom nivået rundt boligen og ut mot gaten.

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

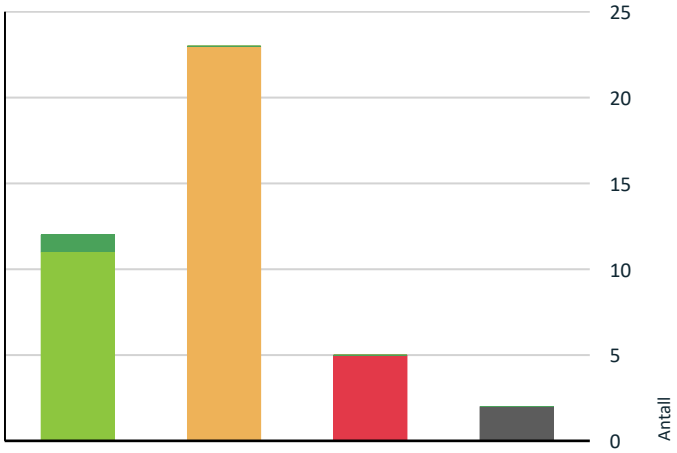
Lovlighet Gå til side

Del av tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

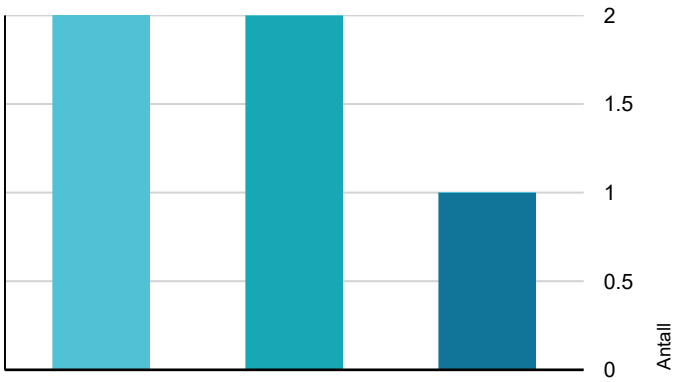
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
Utvendig > Dører - 1	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking - 1	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
❗	**Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 1**	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 - 1**	Gå til side
❗	**Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
❗	**Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
❗	**Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
❗	**Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det er avvik i rømningsveier.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG

Byggeår
1912

Kommentar
Bygget som badet i 2. etasje er i, er sannsynligvis fra 1970-tallet.

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

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra 2002.
Lekter, strø og undertak er også fra 2002.

TG 2 Taktekking - 1

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen på tilbygget er fra 1980-tallet.

Årstall: 1980 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Det er lagt betongtakstein på taket til påbygget/over badet. Her er vinkelen på taket under 15 grader, som er minste vinkel anbefalt for betongtakstein.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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.

Det er ingen mulige tiltak, bortsett fra å bytte taktekkingen med for eksempel papptekking. Taket bør sjekkes jevnlig frem til det byttes.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av plast, og er sannsynligvis fra samme årstall som taktekkingen.

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

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

• 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.

Når mer enn halvparten av forventet levetid for plasttakrenner er passert, kan flere problemer oppstå. Plasttakrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på
grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje. Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å
være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og sikre god drenering av regnvann fra taket.
Ved skifte av taktekkingen bør takrennene også skiftes.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av laft og reisverk.
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning.
Det er registrert lufting og musebånd på deler av påbygg ved 1. etasje.
Det er montert vannstokk rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvis slitt og råteskadet vannstokk/kledning.
Det mangler lufting og musebånd rundt hoveddelen av boligen

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Musesperre må etableres.

Musesperre anbefales etablert for å hindre tilkomst av mus/skadedyr inn i boligen.

Manglende lufting av kledningen fører til redusert luftsirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn
gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader både på kledningsbordene og selve veggkonstruksjonen. Det må etableres lufting av kledningen.

Kledning bør kontrolleres og råteskadede kledningsbord anbefales skiftet for økt levetid, og for å hindre følgeskader.

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er saltak og pulttak.
Taket er bygget opp av åser fra byggeår, og sperr fra påbyggingsår.
Konstruksjonene er gjenkledd/gjenbygget i 2005, uten dokumentasjon.
Det er registrert luftespalter i taket ved fellestrappen ved loftet

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Yttertaket har nedbøying.

Det er sig i taket, sett fra bakkenivå. Dette er normalt gitt boligens alder.
Det er ingen utvendige luftespalter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

I takkonstruksjoner av eldre dato var det ikke vanlig med luftede takkonstruksjoner ved isolerte skråtak. Det kunne på disse konstruksjonene oppstå kondensering i overgangen mellom isolasjon og undertak med påfølgende dannelse av svertesopp. Dette kan ikke avdekkes her uten evt tilgang til loft/nedhimlet tak eller inngrep i konstruksjonen.

Taket kan rettes av i forbindelse med bytting av taktekking, slik at taksteinen ligger rett, uten skjevheter.

Det bør innhentes dokumentasjon/utføres nærmere kontroll av takkonstruksjonen, for å sørge for at denne er bygget opp på korrekt måte. Dette for å sørge for at det ikke oppstår skjulte skader eller kondens bak panelen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 1980-tallet, basert på utseendet.
Det er 2 varevinduer i 2. etasje.

Tilstandsrapport

Det er 1-lags glass, både i boligen og i fellesområdene.

Loftet har vinduer fra 2004, fra Nordan.

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

Det er et sprukket glass i varevinduet på stuen, samt på fellesgangen.
Det er utvendig slitasje i vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Andre tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Sprukket glass kan byttes lokalt ved behov/ønske, for å hindre trekk og fare for fukt inn vinduene.

Værslitt og oppsprukket treverk i karmer til vinduene, øker risikoen for at vann trenger inn i materialet, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og muggsoppvekst, samt råteskader i karmen. For å håndtere dette, anbefales det å skrape og male værslitt treverk.
Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.





TG 3 Vinduer - 1

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 1980-tallet, basert på utseendet.
Det ene vinduet i 2. etasje har fått nytt glass i nyere tid.

Vurdering av avvik:
• Vinduene har råteskader.

Dette punktet gjelder:
Vinduet på stuen. Vinduet er også punktert.
Vinduet på soverom 2.
Vinduet på soverom 1. Vinduet er fra 1960-tallet.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduene anbefales byttet innen kort tid for å hindre følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har yttedører av tre.
Hoveddøren er en B30-dør (branndør), og er av noe nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er gliper mellom dørblad og karm på hoveddøren.

Det er noe utvendig slitasje i hovedytterdøren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren anbefales justert noe, eller få montert nye pakninger, for å hindre kald trekk fra fellesgang.

Hoveddøren anbefales behandlet for økt levetid.

TG 3 Dører - 1

Beskrivelse

Boligen har en balkongdør av tre, av eldre dato.
Døren har fått nytt glass i senere tid. Døren har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren har råte i nedre del av karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren anbefales byttet innen kort tid for å hindre følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor badet, på 4m2.
Balkongen er bygget opp av tre, og er over deler av 1. etasje.
Det er sarnafilmembran som membran ned mot boligen under. Denne er fra 2002.
Det er terrassebord som gulv. Rekkverket er av tre, og har en høyde på 79 cm.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er avvik:

Det er slitasje i topprekken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Tiltak:

Topprekken kan byttes eller behandles for økt levetid.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser for hvordan balkongen er bygget opp, slik at den tilfredsstiller dagens krav, og ikke lager kondens.

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Langvarig eksponering for UV-stråling kan også redusere membranens levetid. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres
regelmessig inspeksjon av membranen frem til den byttes.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig trapp opp til hovedytterdøren.
Trappen har flis i trinnene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitte flis/sprekker i flisene, samt bom i flisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flisene kan utbedres ved behov/ønske, for å hindre videre ødeleggelse av flisene.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har like overflater:
Det er flis og parkett på gulvene. På veggene er det veggpater med tapet samt panel. I taket er det malte plater og panel.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskiller av tre, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:

2. etasje: 4 cm. Det er målt på stuen og soverommet.
Loft: 3,3 cm. Det er målt på soverommene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevhetene er normale gitt boligens alder.

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.

Gulvene kan vurderes rettet av i forbindelse med bytte av gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår. Det er montert nytt stålrør inne i pipen.
Det er ikke montert peis i boligen.
Det er montert et heldekkende pipebeslag, over taket.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp i fellesområdene. Trappen er fra byggeår, og har rekkverk montert.

Det er en innvendig spiraltrapp av plast inne i boligen. Trappen har åpne trinn.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen både slette og profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene på loftet tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Dørene anbefales justert noe slik at de ikke tar i karm.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst å være fra 2002.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og panel i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Vinduet er i våtsonen til dusjen/badekaret.
Det er treverk i våtsonen til dusjen/badekaret, i taket.
Det er en sprekk i flisen ved baderomsviften.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Tiltak:

Sprukket flis kan byttes ved behov - avviket fremstår kosmetisk.

Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring. Vinduet anbefales fuget og malt med våtromsmaling for å tåle vannsprut/damp bedre.

Uegnede materialer anbefales byttet, men er ikke kostnadsmessig forsvarlig før badet renoveres. Dette for å sørge for at det ikke oppstår følgeskader ved vannsprut og vanndamp.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet, samt varmekabler.
Dørterskelen er 8 cm over flis.
Det er relativt flatt gulv, med stedvis fall mot sluk. Det er 5 mm fall 80 cm rundt sluket.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ved vannsøl eller vannlekkasje, vil det kunne ligge igjen vann på gulvet, da det stedvis er flatt gulv.
Badet har lite fall på gulvet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes godt til sluk. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i gulvet. Sluket er av eldre dato.
Det er synlig mansjett klemt i den øverste klemringen i sluket.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke synlig membran under den nederste klemringen i sluket.
Det er ingen synlig membranoppbrett ved rørgjennomføringen ved toalettet.

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

Murer bør innhentes, slik at sluket kan undersøkes bak klemringen, for å se om det er membran, og hvordan denne eventuelt er utført.

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres
regelmessig inspeksjon av membranen.

Sluket bør rengjøres og sjekkes jevnlig frem til badet oppgraderes, da eldre sluk har større risiko for skader/sprekker grunnet plastens sprøhet.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et innmurt badekar, vegghengt vask og et frittstående toalett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 1

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Armaturet er noe slitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Armaturet kan byttes ved behov/ønske.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en elektrisk vifte i veggen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er avvik:

Det er ingen funksjon i viften.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Tiltak:

Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen.

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

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Badet er bygget i et tilbygg av boligen, og hele badet grenser mot yttervegger og felles trapperom.
Om mulig, anbefales det hulltaking fra seksjon 1 og opp mot sluk.

LOFT > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst etablert i 2004.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og i taket.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis og varmekabler på gulvet.
Dørterskelen er 4,5 cm over flis.
Det er relativt flatt gulv.
Lokalt i dusjsonen er det 5mm fall mot sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er en dupp i gulvet bak vaskemaskinen.
Ved vannsøl/vannlekkasje, vil vann ligge igjen bak vaskemaskinen samt inn mot dusjkanten.
Badet har lite fall på gulvet iht. krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes skikkelig til sluk. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.
Det anbefales også at det etableres avrenning gjennom dusjkanten, slik at eventuelt lekkasjevann/vannsøl ledes til sluk.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen.
Det er synlig mansjett klemt i sluket via klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres
regelmessig inspeksjon av membranen.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et dusjhjørne av glassbyggerstein, vegghengt baderomsmøbel med vask og et frittstående toalett. Det er også opplegg til vaskemaskin samt en varmtvannsbereder her.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en elektrisk vifte i veggen.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra trappen ved sikringsskapet og inn mot dusjsonen.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - 1

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Røropplegget under vasken er tapet.
Armaturet er noe løst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Røropplegget og armaturet anbefales korrekt festet/sikret på korrekt måte for å hindre at det oppstår lekkasjer.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra tidlig 2000-tall.
Det er brune, profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, samt en frittstående oppvaskmaskin.
Det er flis på gulvet, malt panel på veggene og i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er av eldre dato/1985, samt 2002 og 2004.
Hovedstoppekranen er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Hovedstoppekranen er ikke tilgjengelig for denne enheten, uten at man får tilgang til enheten i kjelleren. Dette er det som er utslagsgivende for TG 3, og TG3-en gjelder kun dette punktet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

Det anbefales at det etableres en egen stoppekrane for denne enheten, slik at vann enkelt kan stenges i tilfelle lekkasje eller andre behov. Estimatet baserer seg på dette.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av både plast og soil.
Røropplegget er av eldre dato, samt 2002 og 2004.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via veggventiler.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er fra 2004, og er plassert på badet på loftet.

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

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

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg av ukjent alder, men det er gjort flere oppgraderinger siden 2000.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på loftet, i trappen.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Vi er ikke kjent med annet enn at det er gjort enkelte endringer og oppgraderinger over tid, uten at vi konkret vet hva som er gjort. Det er ikke utført arbeider på anlegget i perioden etter 2018 mens boligen har vært i vår eie.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent I 2018 ble det opplyst at arbeider utført i 2005 og 2016/2017 ble utført av Simex Elektro. Utover dette har vi ikke kjennskap.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Ja det er det, ref opplysninger i prospekt fra 2018.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei : Det ble i 2018 opplyst at det hadde vært kontroll/tilsyn utført av Lyse i ca. 2016/2017

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Vi har ikke bodd i boligen. Men vi har ikke fått tilbakemeldinger om at det har vært problemer med at sikringer løser ut.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent Vi har ikke bodd i boligen. Velger å svare at vi ikke har grunnlag for å kunne svare på dette.

Generelt om anlegget

7. 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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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?
Ja

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

11. 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?
Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

Det er hull i sikringsskapet.
Det er flere løse stikkontakter.
Det mangler dokumentasjon på utførte oppgraderinger.

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende samsvarserklæringer og at anlegget er av ukjent årgang, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har drenering fra 2012.
Det er drenerende masser, drensrør, grunnmursplast og klemlist.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong i påbygget.
Hoveddelen av boligen har en grunnmur av lødd stein og tegl. Grunnmuren er pusset.
Det er opplyst at deler av grunnmuren er utbedret i forbindelse med dreneringen i 2012.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekker i grunnmuren til påbygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Riss i grunnmuren bør pusses, slik at eventuell utvikling kan sjekkes.
Dersom det er videre utvikling i riss, må nærmere undersøkelser/videre tiltak utføres.

Tilstandsrapport



TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er en støttemur av betong/stein mellom nivået rundt boligen og ut mot gaten.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Støttemuren har større skader og sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Støttemuren må forventes utbedret innen få år for å hindre at masser faller ut på gaten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

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.

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

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er avvik i rømningsveier.

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Enheten er ikke bygget som egen branncelle. Kravet om branncelle har ikke tilbakevirkende kraft.
Det er ikke tilstrekkelig med rømningsveier fra loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales at det etableres brannstige fra loftet for å sikre rømningsveier.





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

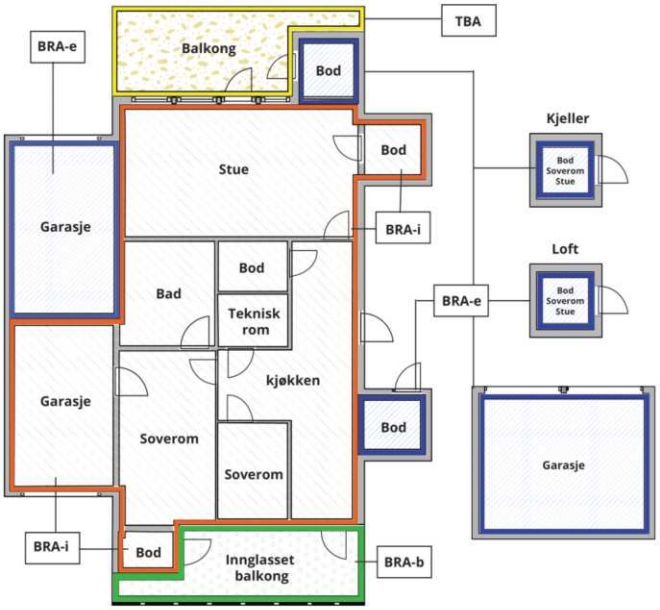
Hva er måleverdig areal?

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

Del av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. etasje	64			64	4		64
Loft	25			25		15	40
SUM	**89**				**4**	**15**	**104**
SUM BRA	**89**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	53	261		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øvre Haukeligate 42

Hjemmelshaver
Teru Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 1116, og er regulert til boliger.
Boligen ligger under Stavanger kommune sin "Trehusbyen", og de regler dette omfatter.

Om tomten

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med uteområder, gangstier og p-plass.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en sameiebrøk på 1/2.
Ellers ingenting å bemerke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301251007

Selger 1 navn
Rune Skasberg

Gateadresse
Øvre Haukeligate 42

Poststed	Postnr
STAVANGER	4014

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301251007

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Høsten 2024 ble det rapportert om vannlekkasje fra 2. etasje og ned til nabo i 1. etasje. Rørlegger ble tilkalt. Selger har ikke mottatt dokumentasjon eller ytterligere informasjon om årsak eller utbedring i etterkant.

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: 301251007

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Skasberg	642b71b83b912a49a4d25 7e5777442ca079ada57	23.01.2026 12:33:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301251007

- 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

Stiftelsesmøte for Sameiet Øvre Haukeligt. 42, 4014 Stavanger og Sameiemøte vedr. tvister etc.

Saksliste:

1) Stiftelse av sameiet Øvre Haukeligt. 42, 4014 Stavanger (gnr. 53, bnr: 261) bestående av seksj. 1 og 2 og vedtekter.
2) Uteareal og parkeringsplasser (se punkt 4 vedrørende opparbeiding av uteplass)
3) Tvister vedrørende arealberegning (sameiebrøk) og arbeider grunnmur/ drenering etc. kr 311.250,-
4) Opparbeiding av uteplass med terrasse og levegger i hjørnet ved bod/hybel 1 etasje og felles p plass for 4 biler.

Følgende fra sameiet er representert på Sameiemøtet:

Seksjon 1: Martin Hillestad
Seksjon 2: Per Ove Bø

Sameiet er enige om følgende vedtekter og videre enighet er oppnådd i Sameiemøtet for følgende punkter:

1)

Vi stifter Sameiet Øvre Haukeligt. 42. Sameiet består av en representant fra seksjon 1 (Martin Hillestad) og fra seksjon 2 (Per Ove Bø). Per Ove sender inn papirene til kommunen vedrørende dette.

Videre blir det i vedtektene tatt med følgende:

Hver seksjon har to p-plasser på p-plass mot Johannesgt. Disse merkes med seksjonsnummer. Det er også en p-plass ved inngang bolig som kan benyttes av begge seksjoner i kortere tid til gjesteparkering etc.

Felles bod utvendig deles 50/50 % mellom seksjonene.

Hvis en av seksjonene gjør mer egeninnsats enn den andre, skal det ikke gi krav på lavere andel av utgiftene. Dette kan fravikes hvis enighet om annen fordeling mellom seksjonene er avtalt på sameiemøte på forhånd.

Eiendomsavgifter, forsikringer og andre felles rekninger som sameiet blir tilsendt deles etter vedtatt prosentsats etter areal (tatt fra tidligere boligsalgsrapporter, hvor areal er beregnet av takstmann), og hvor følgende prosentsats er vedtatt:

Seksjon 1 (166m2): 64,4 %
Seksjon 2 (96m2): 36,6 %

Per Ove sender inn en felles underskrevet erklæring til Stavanger Kommune hvor vi ønsker å få en felles rekning vedrørende eiendomsavgifter tilsendt sameiets adresse.

Rekninger som sameiet mottar blir skannet og sendt seksjonene, og beløp fordelt etter avtalt prosentsats. Pengene skal overføres sameiets konto innen forfall. Per Ove oppretter en konto i sin nettbank.

2)

Uteareal deles eller likt på hver seksjon. Og kostnader vedrørende utearealer deles 50/50 %.

3)

Tvist vedrørende rekning kr 311.250,- oppgjøres på følgende måte:
Rekningen deles etter vedtatt prosentsats (se punkt 1) med fratrekk på kr 2050,- som er ca beløp betalt av seksjon 2 i eiendomsavgifter til nå, samt fratrekk på frarøvet egeninnsats kr 21.867,-, siden seksjon 1 satt dette arbeidet i gang uten å la seksjon 2 delta på planlegging, gjennomføring og ved egeninnsats etc.

Kr 311.250,- x 36,6 % = kr 113917,- minus kr 2050,-, minus kr 21.867,- = kr 90.000,- som overføres konto: 3260 29 22463 Martin Hillestad.

4)

Seksjon 2 (Per Ove Bø) påtar seg hele arbeidet med opparbeidelse av levegger, terrasse, takutstikk etc. og p plass og vil gjøre dette fra senhøstes 2013 og videre inn i vinteren 2014, med sikte på at det er klart til sommeren 2014. Tak på boden vil også bli lagt i samme omgang. Vi planlegger utformingen i sammen, og deler materialutgifter som avtalt 50/50 % og andre utgifter ved innleie av tjenester deles 50/50 %. (f. eks. graving/ fjerning av masse p plass etc.)

Stavanger den: 13.06.13

Seksjon 1 Martin Hillestad

Seksjon 2 Per Ove Bø

Eiendomsavgifter Øvre Haukeligt 42. gnr 53, bnr 261 seksjon 1 og 2.

Vi i Sameiet Øvre Haukeligt. 42 (4014 Stavanger) er enige om at rekningen sendes som en felles rekning til sameiets adresse: Sameiet Øvre Haukeligt. 42. C/O Per Ove Bø, Bøveien 234. 4070 Randaberg.

Stavanger 04.06.13

Seksjon 1 Martin Hillestad

Seksjon 2 Per Ove Bø

STAVANGER KOMMUNE

Byggesak og byantikvar
Byggesak

Martin Naustvik Hillestad
Øvre Haukeligate 42
4014 STAVANGER

Dato: 11.07.2018
Saksnummer: 17/30912-6
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 53/261 - Øvre Haukeligate 42 - bod, takoverbygg og gjerde

Byggestedsadresse	Øvre Haukeligate 42
Tiltakshaver	Martin Naustvik Hillestad

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 11. juli 2018.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 2. juli 2018.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

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

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

Med hilsen

Kristin Fjeld-Eiken	Guzmán Cruz
avdelingssjef byggesak og byantikvar	saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Fylkesmannen i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Fylkesmannen for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Fylkesmannen for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Martin Naustvik Hillestad
Øvre Haukeligate 42
4014 STAVANGER

Dato: 01.08.2023
Saksnummer: 17/12417-9
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 53/261 – Bruksendring kjeller til rom for varig opphold

Byggestedsadresse	Øvre Haukeligate 42
Tiltakshaver	Gro Elisabeth Storhaug,Martin Naustvik Hillestad

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 01.08.2023.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 06.09.2017

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

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

Med hilsen

Børge Kallesten	Per Aspøy
seksjonssjef byggesak	saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Forenklet byggekart over
Gnr. 53 Bnr.261
(Haukeligata 78)
M=1:500 A=286 m^2
Kartref: Q-16(IV)

Hjemmelshaver : Per Borge

53/260 : Ali Yilmaz
53/797 : Stavanger Kommune
53/323 : Hans L. Hansen og Gerd M. Hansen
53/324 : Tobjørn Salthe og Pål Drage
52/637 : Tore Erevik
53/325 : Ellen Eide
53/796 : Harald Pedersen

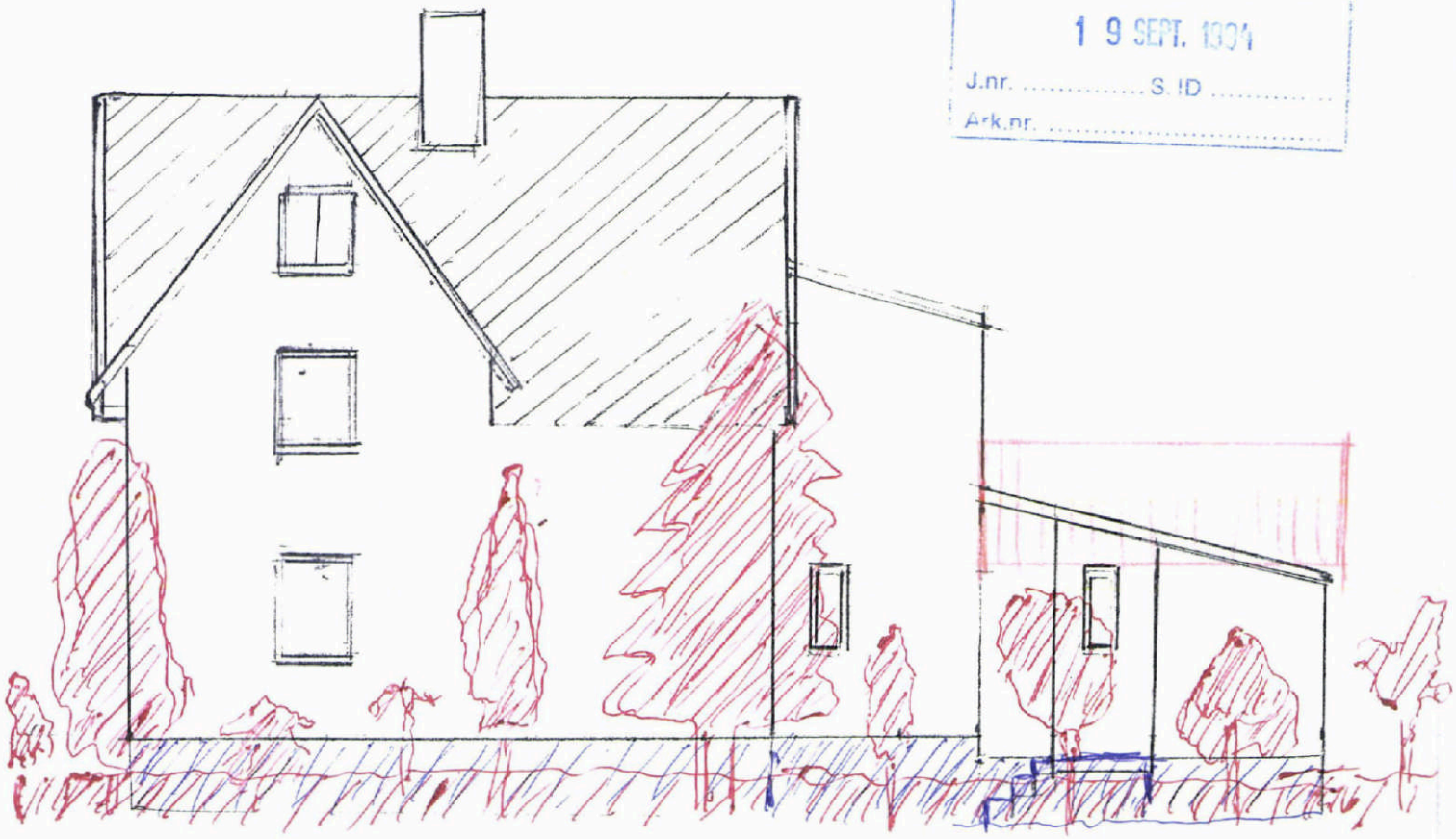
Kommunalavdeling byutvikling for
oppmålingssjefen i Stavanger 09.09.94

Nils A. Krohn

Reyna R. Stople



STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
19 SEPT. 1991
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....



Sett fra Johannesgt m/vegi Sasjon.

STAVANGER KOMMUNE
Kommunalavdeling byutvikling
Byggesaksavdelingen

Olav Kyrres gate 23
4005 Stavanger
Tlf.: 51 50 70 90
Fax.: 51 50 70 26

Per Borge
Mostølveien 18a

4027 STAVANGER

Stavanger, 24.10.94
Ref.: PAP/hwa
Ark.: 511
S.id.:
REFERATSAK 5080 B
MØTEDATO 10.11.94
GODKJENT PÅ VILKÅR

GNR. 53, BNR. 261, HAUKELIGATA 78. TILBYGG BOLIG. BYGGHERRE: PER BORGE.

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

I medhold av plan og bygningslovens § 7 meddeles disp. fra plan og bygningslovens § 70.2 om avstand til nabogrense.

Tak over tilbygg bør utføres som saltak, jfr. påtegning med rødt på tegning. Vegg og takflate mot syd må utføres som B-30 konstruksjon uten åpninger. Det minste soverommet holder ikke byggeforskriftenes krav til størrelse for rom til varig opphold og kan ikke godkjennes.

Reviderte tegninger i målestokk 1:100 eller 1:50, herunder også revidert plantegning må innsendes før byggetillatelsen trer i kraft.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for arbeidet. Ansvarshavende skal underskrive ansvarserklæringen før arbeidet tar til.

Etter at ansvarshavende har undertegnet byggemelding hos byggesaksjefen for igangsetting av byggearbeidet, må oppmålingsvesenet kontaktes for å avtale om påvisning og høydemerke. Endelig justering av høyden må foretas av bygningskontrollen før utgraving av tomten påbegynnes.

Byggherren er selv ansvarlig for at bygget får lovbestemt avstand til Ellagets og Televerkets linjer og kabler.

Byggets- vann og avløpsanlegg må utføres etter ingeniørvesenets bestemmelser for sanitæranlegg.

Ingen del av bygningen må ligge utenfor egen eiendom. Takvann tillates ikke ført inn over nabo.

Denne byggetillatelse er gitt av bygningssjefen i medhold av plan- og bygningslovens § 93 og delegasjonsvedtekt. Jfr. plan- og bygningslovens § 11-1.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Bygningen, eller i tilfelle vedkommende del av bygningen må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i henhold til plan- og bygningslovens § 99, jfr. § 110 nr. 5.

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Vedtaket refereres for kommunalstyret for byutvikling den 10.11.94 (bygningsrådet).

for Roger T. Hansen
Byggesaksjef

Byggefirma Sunde & Halsne AS
Madlamarkveien 2, 4041 Hafrsfjord
post@sundehalsne.no
mobil: 48354229
mobil: 96500202

Til

Stavanger kommune,
Øvre Kleivegate 15,
postboks 8001,
4068 Stavanger

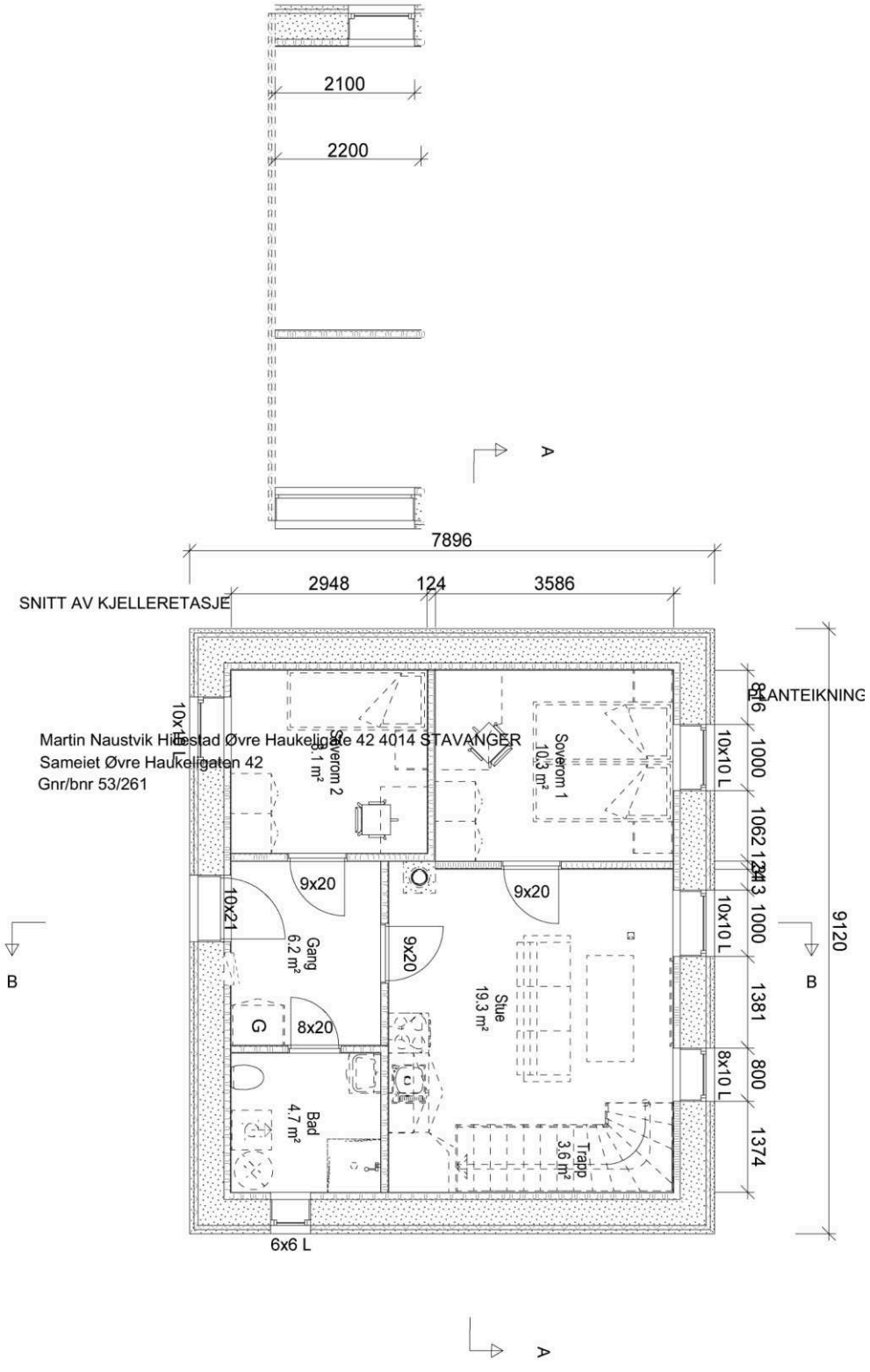
Søknad om bruksendring, Gnr/bnr 53/261 - Martin Naustvik Hillestad, Øvre Haukeligate 42 - bruk av kjeller til beboelse.
Det søkes hermed om bruksendring av kjelleretasje til varig opphald i tiltakshavers seksjon. Søkes i medhald av plan-og bygningsloven §20-1 første ledd av bokstav d.

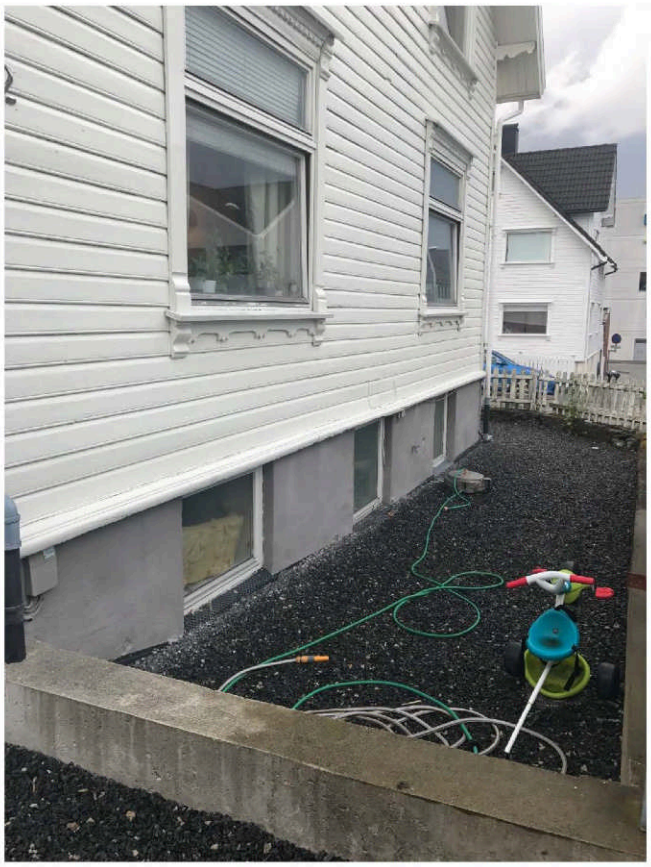
Bygget på ovenstående adresse er registrert som tomannsbolig horisontaldelt. med 1 boenhet I første etasje og 1 i andre.

Etter vannskade i 2013 vart det støypt ny grunnmur og ny drensleidning vart lagt. Ingen fasadeendring.

Kjelleren skal rehabliteres, viser til skaderapport som er vedlagt

Byggefirma Sunde & Halsne AS
V Øyvind Halsne
Madlamarkveien 2, 4041 Hafrsfjord
post@sundehalsne.no


2100
2200
A
7896
2948
124
3586
SNITT AV KJELLERETASJE
PLANTEIKNING
Martin Naustvik Hillestad Øvre Haukeligate 42 4014 STAVANGER
Sameiet Øvre Haukeligaten 42
Gnr/bnr 53/261
Soverom 2
10.1 m²
Soverom 1
10.3 m²
10x10 L
9x20
10x21
Gang
6.2 m²
9x20
9x20
Stue
19.3 m²
G
8x20
Bad
4.7 m²
Trapp
3.6 m²
8x10 L
6x6 L
B
B
A
816
1000
1062
124
1241
1000
1381
800
1374
9120





STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Kjell Ove Sunde
Byggefirma Sunde og Halsne AS
Fjellveien 16 a
4328 SANDNES

Dato: 06.09.2017
Saksnummer: 17/12417-4
Deres ref.:

Tillatelse til tiltak - Gnr/bnr 53/261 - bruksendring i kjeller

Byggestedsadresse	Øvre Haukeligate 42
Ansvarlig søker	Byggefirma Sunde og Halsne AS/ Kjell Ove Sunde
Tiltakshaver	Gro Elisabeth Storhaug, Martin Naustvik Hillestad
Tiltaksklasse	1

Vi viser til søknad mottatt 31.08.2017.
Tiltaket omfatter bruksendring til rom for varig opphold i kjeller.
Tiltaket er utført.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Betingelsen for byggetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. Tillatelsen forutsetter at det er etablert trapp og gangforbindelse mellom etasjene, innad i boenheten. Arealene i kjeller tillates ikke som egen selvstendig boenhet.
3. Du må melde fra om alle ildsteder til feiervesenet før de installeres.
4. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder.
5. Ansvarlig søker skal sørge for søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Byggverket, eller deler av det, kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
6. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Det er Byggesaksavdelingen som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Begrunnelse for vedtaket

Vi gjør oppmerksom på at samtlige krav iht. plan - og bygningsloven må oppfylles for den omsøkte bruksendringen i kjeller og gjør spesielt oppmerksom på følgende:

Krav om radonforebyggende tiltak, samt krav til maksimal radonkonsentrasjon iht. TEK 17

§ 13 - 5 første ledd gjelde r fortsatt selv om krav om radonsperre og tiltak i grunnen etter § 13 - 5 annet ledd er unntatt.

Ved gjennomgang av saken ble det oppdaget at det mellom år 2003 og 2006 ble etablert to avkjørsler til eiendommen. Mellom 2009 og 2010 er det videre etablert et tilbygg nærmere naboeiendommen i sørvest og på ortofoto fra 2014 dukker det opp enda et tilbygg med terrasse. Alle disse tiltak er søknadspliktig iht. plan- og bygningsloven, men ingen av disse tiltakene er registrert som omsøkt eller med tillatelse hos oss.

Vi må dermed opplyse om at vi vil kreve inn søknad for disse forholdene og at det vil etableres en egen sak på dette. Selv om vi krever søknad er det ikke gitt at en tillatelse vil kunne gis, spesielt til to avkjørsler og i det omfanget disse er etablert på. Om en velger å tilbakeføre noen av tiltakene og ikke starte en søknadsprosess på dette så ber vi om en snarlig tilbakemelding.

Du kan klage på vedtaket

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

Vi sender faktura til tiltakshaveren for behandling av søknaden.

Har du spørsmål?

Kontakt saksbehandler på tlf. 51 50 70 90 eller på postmottak.kbu@stavanger.kommune.no.

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

Med hilsen

Kristin Fjeld-Eiken
byggesaksjef

Axel Hermanns
saksbehandler

Vedlegg:

Kopi til:
Gro Elisabeth Storhaug Øvre Haukeligate 42 4014 STAVANGER
Martin Naustvik Hillestad Øvre Haukeligate 42 4014 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Fylkesmannen i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.kbu@stavanger.kommune.no eller Byggesak, Stavanger kommune, postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Fylkesmannen for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicetorget (innsyn@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Fylkesmannen for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

STAVANGER KOMMUNE

Situasjonskart

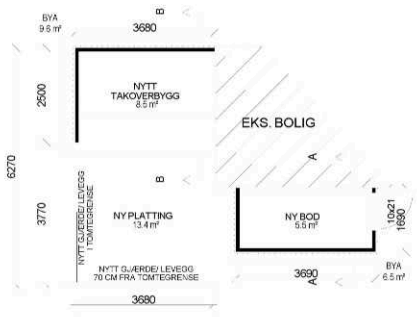
Eiendom: 53/261
Dato: 23.10.2017
Målestokk: 1:500

284 m²

N

UTM-32

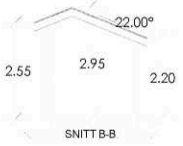




PLAN 1. ETG



SNITT A-A



SNITT B-B



SNITT
GJÆRDE/ LEVEGG



BOD
(MOT SØR- ØST)



TAKOVERBYGG
(MOT NORD- ØST)



TAKOVERBYGG
(MOT NORD- VEST)



BOD
(MOT SØR- VEST)

AREAL NYBYGG:
BRA= 5.5 M2
BYA= 16.1 M2

DATA DESIGN SYSTEM

Bygg & Prosjekt Service as
Snekkerveien 22, 4321 Sandnes
Telefon 926 56 979
E-post: kjellsug@byggps.no

REV.	ANT	REVIDERING GJELDER	SIGN.	DATO

BOD, TAKOVERBYGG, GJÆRDE

Martin Hillestad og Gro E. Storhaug
Øvre Haukeligate 42

G.NR. 53 B.NR. 261

TEGNER	*Frank Helleren*
KONTR.	
MÅL	1 : 100
DATO	16.11.17

PROSJEKT NR.	TEGN NR.	REV.
3176	501	

STAVANGER KOMMUNE

Byggesak og byantikvar
Byggesak

Bygg & Prosjekt Service AS
Snekkerveien 22
4321 SANDNES

Dato: 02.07.2018
Saksnummer: 17/30912-4
Deres ref.:

Tillatelse til mindre tiltak - gnr/bnr 53/261 - bod, takoverbygg og gjerde - to dispensasjoner

Byggestedsadresse	Øvre Haukeligate 42
Ansvarlig søker	
Tiltakshaver	Martin Naustvik Hillestad
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad mottatt 16.11.2017, og innsendt dispensasjonssøknad 21.06.2018.
Tiltaket omfatter oppføring av takoverbygg, bod og gjerde.
Tiltaket krever dispensasjon fra utnyttelsesgrad i plan 1116 og pbl. § 29-4 andre ledd.
Tiltaket er utført.

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

Kommunen gir dispensasjon fra utnyttelsesgrad i plan 1116 og pbl. § 29-4 andre ledd, jf. pbl § 19-2.

Betingelsen for byggetillatelsen er at du følger disse punktene:

1. Du må følge plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter.
2. Du må sørge for søknad om ferdigattest. Bruk skjemaet "Søknad om ferdigattest», som du finner på internettsidene til Direktoratet for byggkvalitet. Byggverket, eller deler av det, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
3. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Begrunnelse for vedtaket
I den foreliggende saken er det søkt om dispensasjon fra: pbl. § 29-4 og utnyttelsesgraden i plan 1116.
Etter pbl. § 19-1 kan det gis dispensasjon etter grunngitt søknad.

Plan- og bygningsloven. § 19-2 andre ledd lyder:

> *«Dispensasjonen kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»*

Bestemmelsen oppstiller to kumulative vilkår. Dette innebærer at begge vilkårene må være oppfylt for at en dispensasjon kan gis.

Ved vurderingen av hvorvidt det foreligger en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen, må man ta utgangspunkt i hensynene bak bestemmelsen det skal dispenseres fra.

Hensynene bak utnyttelsesgrad er gjennom planer å regulere utnyttingen av eiendommen og bygningsmassen. Videre er hensynet å ivareta strøkets karakter og sikre tilstrekkelige uteoppholdsarealer.

Det følger av plankartet at utnyttelsesgraden er U2= 0,4. Med tiltakene har eiendommene en utnyttelsesgrad på U=0,43. Overskridelsen må således anses som beskjeden. Videre vil takoverbygget bidra til at tiltakshaver kan benytte en skjermet uteplass i større perioder av året. Boden bidrar til at eiendommen får ekstra lagringsplass.

Det er således vår vurdering at hensynene bak utnyttelsesgraden ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, og at fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Videre er det søkt om dispensasjon fra pbl. § 29-4 andre ledd som lyder:

> *«Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.*

Formålet bak bestemmelsen er bl.a. brannvernhensyn og behov for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning.

Takoverbygget og gjerde ligger inntil nabogrensen mot gnr/bnr 53/797, med en avstand på 7,5m til naboens terrasse. Takoverbygget har lav høyde, og grunnet terreng og eksisterende støttemurer lite fremtredende. På grunn av dette forringes ikke solforhold, lysforhold eller utsikt for naboeiendommene.

På bakgrunn av dette er det vår vurdering at hensynene bak utnyttelsesgraden ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, og at fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til

postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.
Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Vi sender faktura for behandling av søknaden.

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

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

Med hilsen

Kristin Fjeld-Eiken
avdelingssjef byggesak og byantikvar

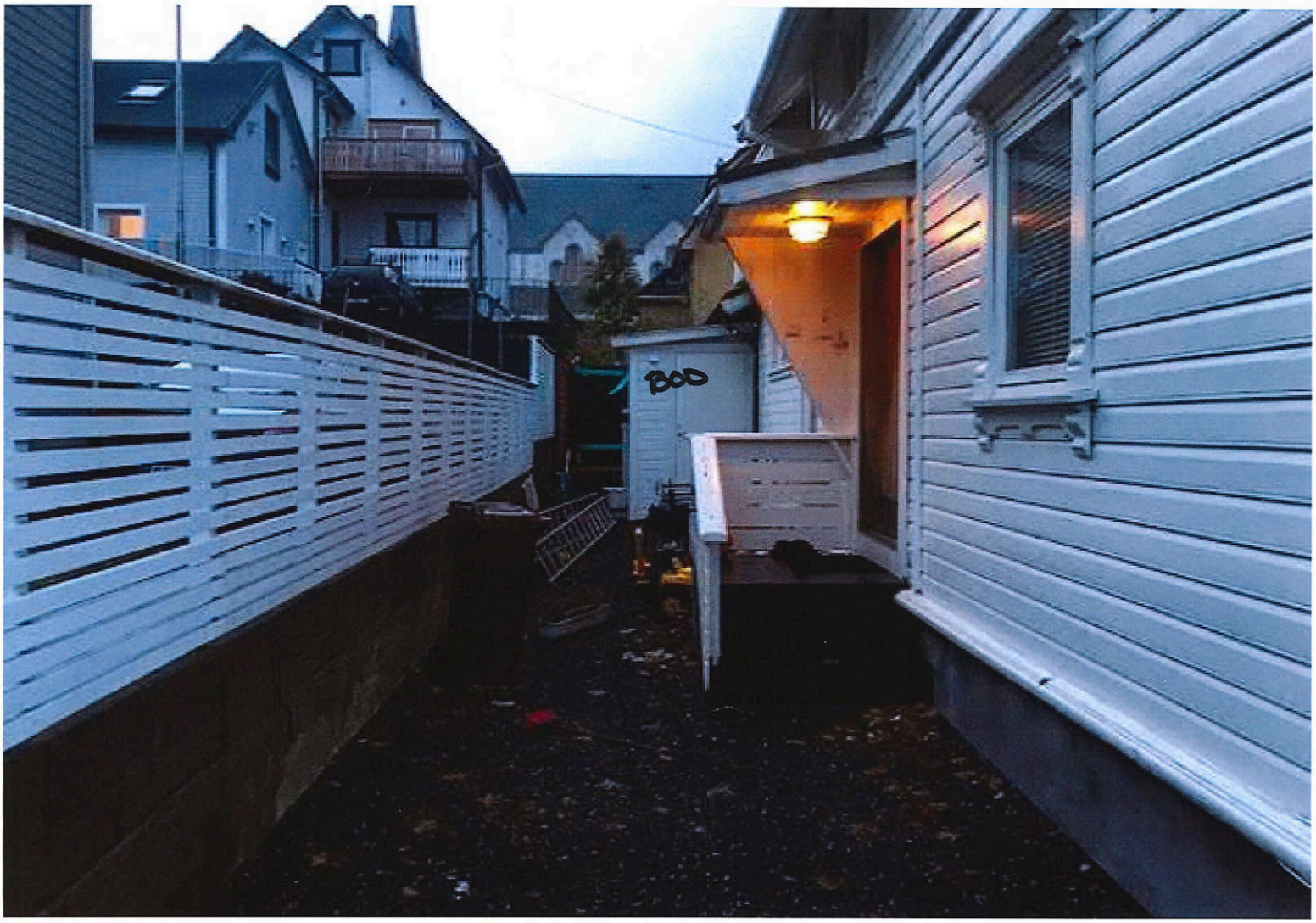
Magne Bakke Unhjem
saksbehandler

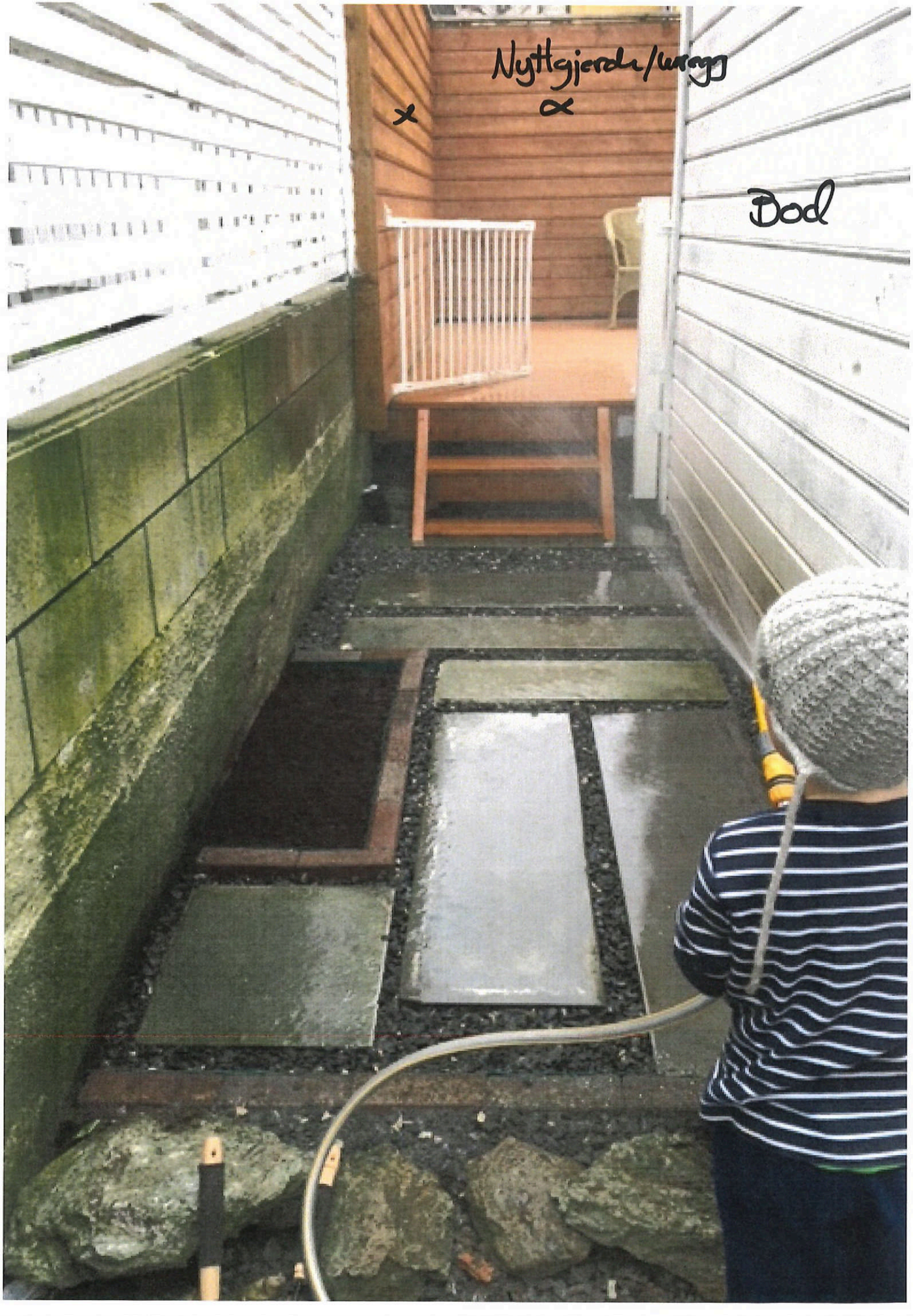
Kopi til:
Martin Naustvik Hillestad Øvre Haukeligate 42 4014 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Fylkesmannen i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Fylkesmannen for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Fylkesmannen for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42


BOD


Nyttgjerde/uteegg
Dod


Tak overlegg
Gjerde/vegg


Boot

Google Maps 39 Øvre Haukeligate



Bildet er tatt: aug. 2014 © 2017 Google Norge

Stavanger, Rogaland

Google, Inc.

Street View – aug. 2014

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	18.11.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	53	Bnr:	261	Fnr:	0	Snr:	2
Adresse:	Øvre Haukeligate 42						

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:	8176

* 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 8176 (6)

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 660 L	1	stk	10317,50	0,25	01.07.2025	01.01.2026	Kr 3224,23
FASTDEL VANN	121	m2	10,60	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 737,5
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	181,5	m3	8,20	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 855,77
FASTDEL AVLØP	121	m2	14,50	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1008,84
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	181,5	m3	11,70	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1221,05

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.

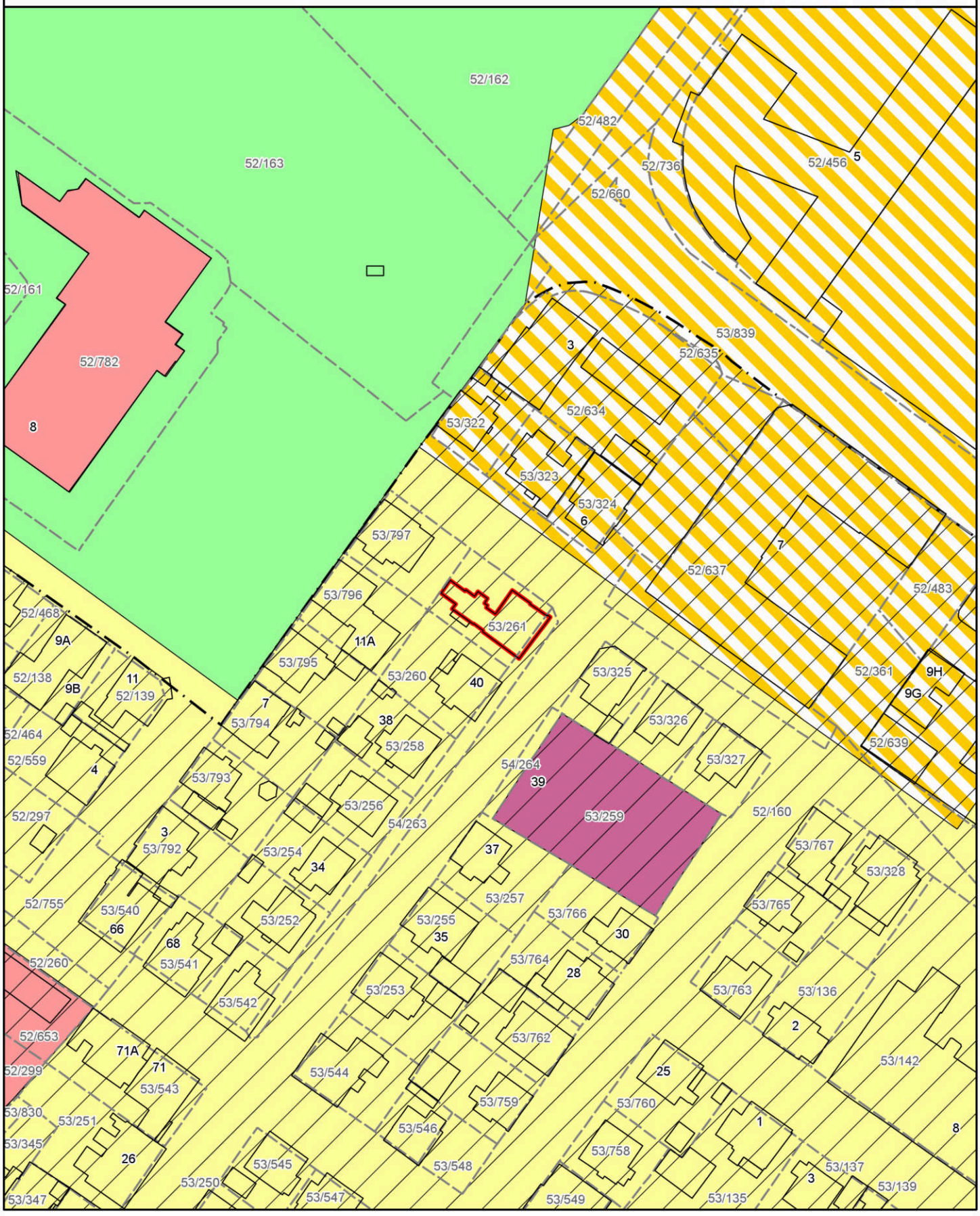
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/261/0/2
Dato: 2025-11-17
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



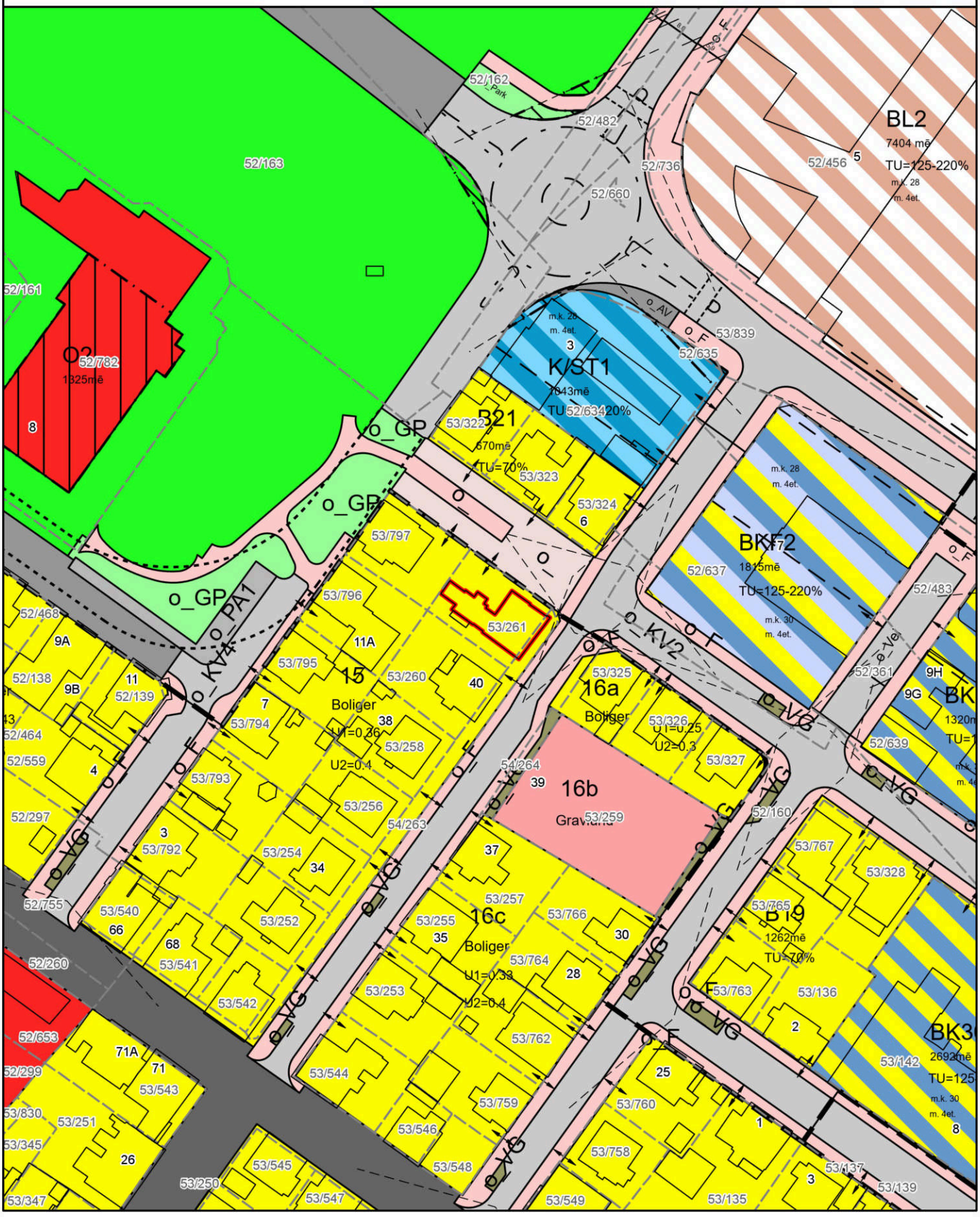
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/261/0/2
Dato: 2025-11-17
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1116
Ikrafttredelsesdato: 29.9.1986

Stavanger kommune

N



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1116 FOR STORHAUG, ØSTRE DEL

Datert 22.11.1985.
Stadfestet ved bystyrets av vedtak av 29.09.1986 i medhold av bygningslovens § 27 nr. 6 og Miljøverndepartementets rundskriv T- 7/84.
Bestemmelser for Pedersgata 81 og Nedre Dalgate 82 vedtatt av bygningsrådet 02.02.1989 i medhold av Plan- og bygningsloven | 28-1 nr. 2. Se siste side.

*****

§ 1

Reguleringsplanens målsetting er å legge forholdene til rette for en rehabilitering og en videreutvikling av boligmiljøet på Storhaug - østre del, både ved en fornyelse i bygningsmassen og ved en standardheving i det ytre miljøet.

Fellesbestemmelser.

§ 2

Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Denne bebyggelsen kan fornyes eller erstattes etter retningslinjer gitt i disse bestemmelsene.

§ 3

For det enkelte kvartal er eksisterende utnyttelsesgrad angitt som U 1. (Utnyttelsesgrad = forholdet mellom samlet golvflate og brutto grunnareal, regnet til midtlinje av vei). Største utnyttelsesgrad er angitt som U2.

§ 4

Bestående verdifull vegetasjon skal søkes bevart.

§ 5

a) Påbygg og nybygg skal i form og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Bygninger bør ha skråtak. Hvor ikke annet er bestemt, skal byggehøyden være maks. to etasjer, men bygningsrådet kan godkjenne tre etasjer der det ikke bryter med målestokken. Ved søknad om godkjenning av ny bebyggelse eller større ombygging skal nabobygninger vises på fasadetegningene.

b) Ved utskifting av vinduer skal det legges stor vekt på utformingen, slik at de nye vinduene harmonerer med opprinnelig byggestil og proporsjonering i fasadene. Bygningshistorisk verdifulle intakte bygninger skal søkes bevart. Søknader om endring av slike bygninger skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

§ 6

All parkering skal skje på egen grunn. Besøksparkeringen kan finne sted på gategrunn der dette er forutsatt i bruksplan for trafikkarealet. For eksisterende boligbebyggelse som ikke kan

få parkeringsdekning på egen grunn, kan det tilrettelegges parkeringsplasser på gategrunn. Ved nybygg kan bygningsrådet kreve avsatt felles parkeringsareal for flere eiendommer innafor et kvartal., jfr. bygningslovens § 69.

§ 7

Bebyggelsen skal ikke nyttes til virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan medføre ulemper for boligene i form av støy, røyk, lukt eller uforholdsmessig trafikkøkning.

Boligområda.

§ 8

Området skal nyttes til boligformål. Bruksendring fra bolig til kontor eller forretning er ikke tillatt. Bygningsrådet kan imidlertid tillate ervervs- og servicevirksomhet som samtidig fyller disse tre betingelsene:

a) som ikke er til vesentlig ulempe for beboerne i strøket (jfr. bygn.lovens § 78.1).
b) som i vesentlig grad anses å være et servicetilbud til det nærmeste boområdet eller utøves i tilknytning til boligfuksjonene i bygningen.
c) som i størrelsesorden tilpasser seg boligene.

Sosiale funksjoner kan tillates selv om de ikke oppfyller punkt b.

Område for blanda bruk bolig/kontor - forretning.

§ 9

Kvartal 7a og 9a skal nyttes til bolig. Bygningsrådet kan godkjenne at 1. etasje blir tatt i bruk til kontor/foretningsformål.

Friområde.

§ 10

I friområda kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdet når det etter rådet sin vurdering ikke er til hinder for områda som friområder.

Trafikkområde.

§ 11

Bruksplan for trafikkareala som detaljert viser bruksformål foruten opparbeidelse med belegg, beplantning, møblering, adkomster, parkering osv., skal behandles og godkjennes av bygningsrådet etter at planen har vært framlagt til uttalelse fra berørte parter og aktuelle offentlige instanser.

Unntak.

§ 12

Bygningsrådet kan gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor bygningslovens ramme dersom det tjener planens formål.

Bestemmelser for Pedersgata 81 og Nedre Dalgate 82 vedtatt av bygningsrådet 02.02.1989 i medhold av Plan- og bygningsloven § 28-1 nr. 2.

Pgf. 1. I området kan boligbebyggelse oppføres der plankartet viser bebygd areal. Bebyggelsen skal ikke overstige rammer som avledes av tegninger datert Origo arkitektgruppe A/S 28.06.88, revidert 28.11.88. Tegningene gir rammer for grad av utnytting, etasjeantall, gesimshøyde og mønehøyde.

Pgf. 2. Avkjørsel skal legges mot grensesteinsgata.

Pgf. 3. Før byggetillatelse gis skal bygningsrådet godkjenne plan for opparbeiding av den ubebygde delen av tomta til sandlekeplass m.v. Brukstillatelse til bygningen gis etter at det ubebygde arealet er opparbeidet og godkjent.

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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

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

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

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

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

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

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

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

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

Returneres til:

KJERSTI ARNØY
ÅSEHAGEN 40
4300 SANDNES

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner 12/18

Tinglyst 02.02.1998

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1103	STAVANGER	53	261	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
[redacted]	ELIN BORGE	1/2
	KJERSTI ARNØY	1/2

3. Begjæring

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	1		11			21			31			41			51		
2	1		12			22			32			42			52		
3			13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

SEKSJON 1 TILHØRER ELIN BORGE [redacted]

SEKSJON 2 TILHØRER KJERSTI ARNØY [redacted]

Figd. seksjonsnr. kan tildeles:
Gnr. 53 Bnr. 261 snr. [illegible]
Oppmålingssjefen i Stavanger 26.01.98
e.f.

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.

eller

☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.

eller

☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☐ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).

eller

☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

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

☒ bruksenhetenes areal.

eller

☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

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

eller

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

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Stavanger 21.12.97	Kjersti Arnøy Stine Berge

Noter:

7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Forenklet byggekart over
Gnr. 53 Bnr.261
(Haukeligata 78)
M=1:500 A=286 m^2
Kartref: Q-16(IV)

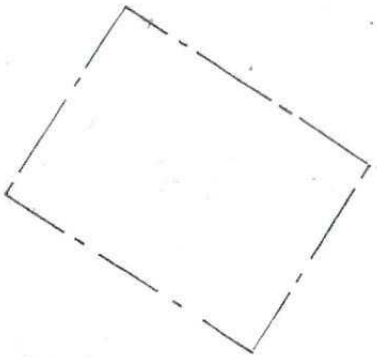
Kommunalavdeling byutvikling for
oppmålingssjefen i Stavanger 09.09.94

Nils A. Krohn

Hjemmelshaver : Per Borge

53/260	: Ali Yilmaz
53/797	: Stavanger Kommune
53/323	: Hans L. Hansen og Gerd M. Hansen
53/324	: Tobjørn Salthe og Pål Drage
52/637	: Tore Erevik
53/325	: Ellen Eide
53/796	: Harald Pedersen

Reyna R. Stople



53/796

53/260

67800 X

67750 X

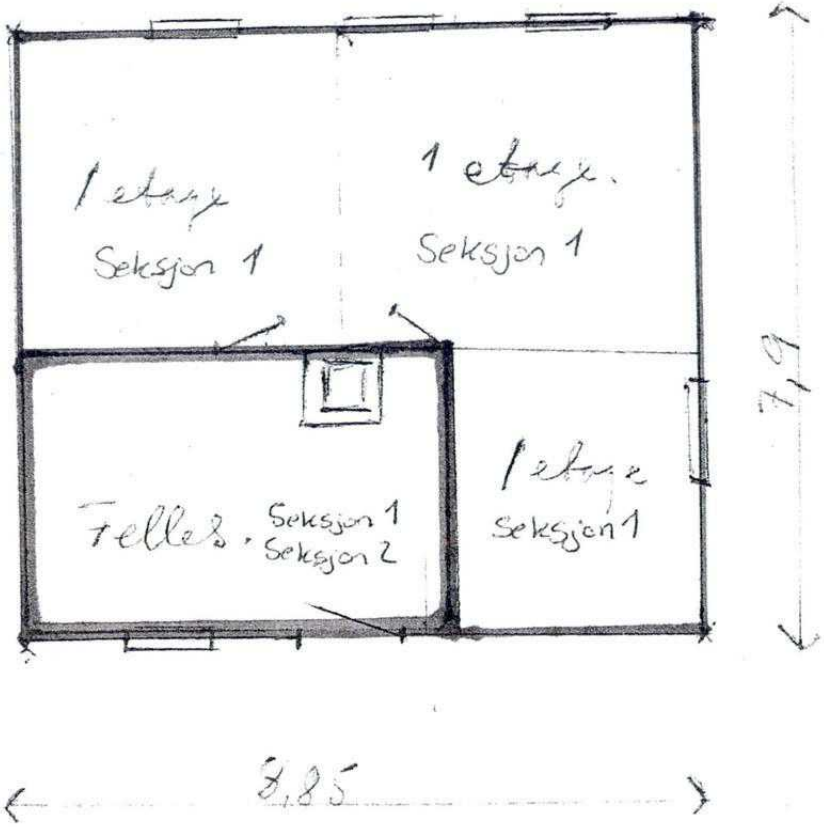
82650 Y

82700 Y

Saksliste

23 DES. 1997
97078796 S.ID 9711614
SE6.3

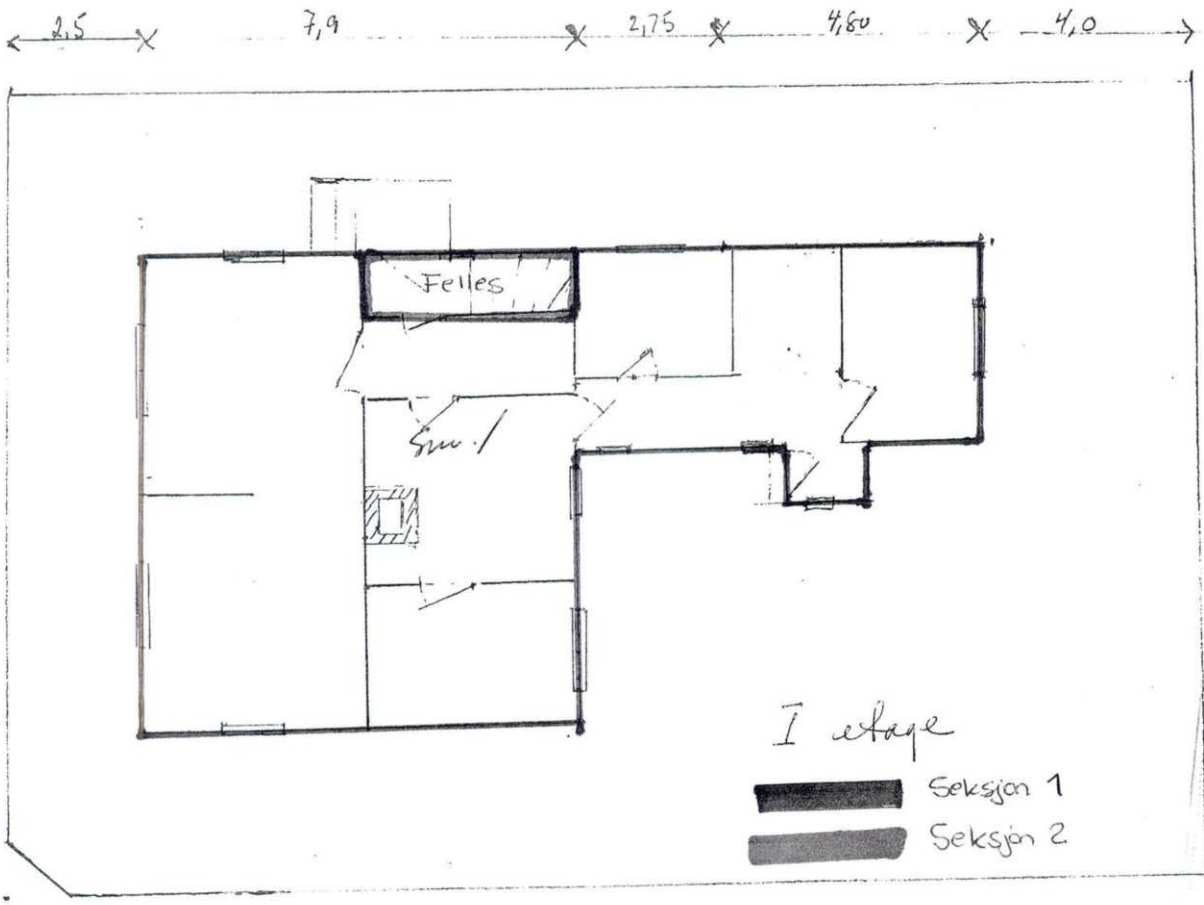
Tegning av fellesgrill



Grillhus

Seksjon 1

Seksjon 2



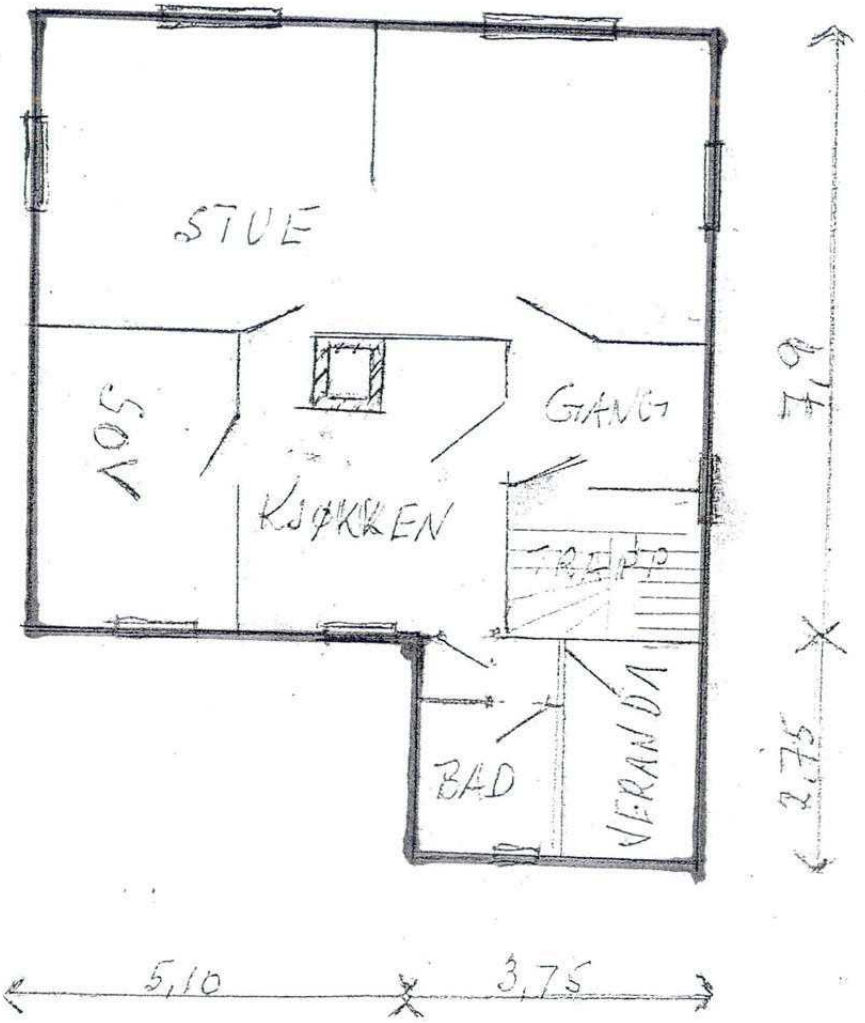
Haukeliveien

Johannes gt

2

Haukeligt

23 DES. 1997
97076796 S.10

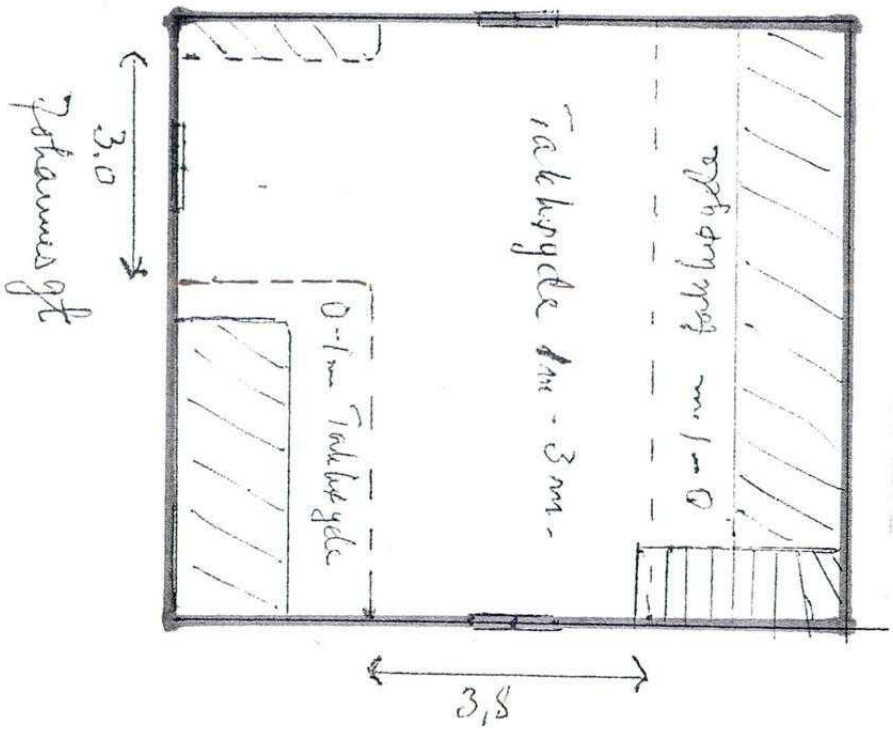


Rørhammargt.

II etasje

Seksjon 2

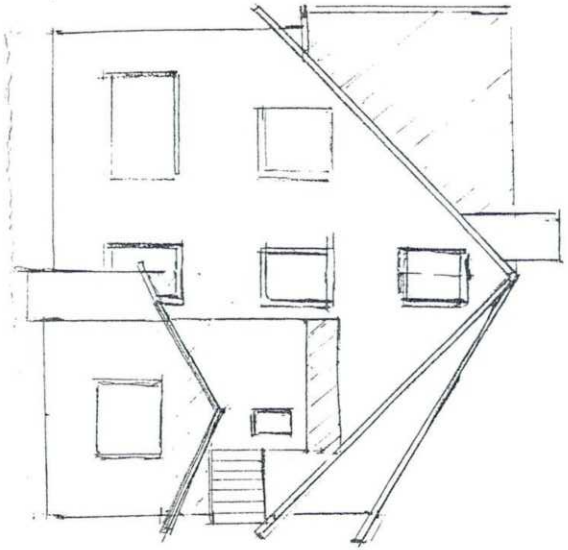
AVKELI GT



LOFT.

23 DES. 1997
97078796

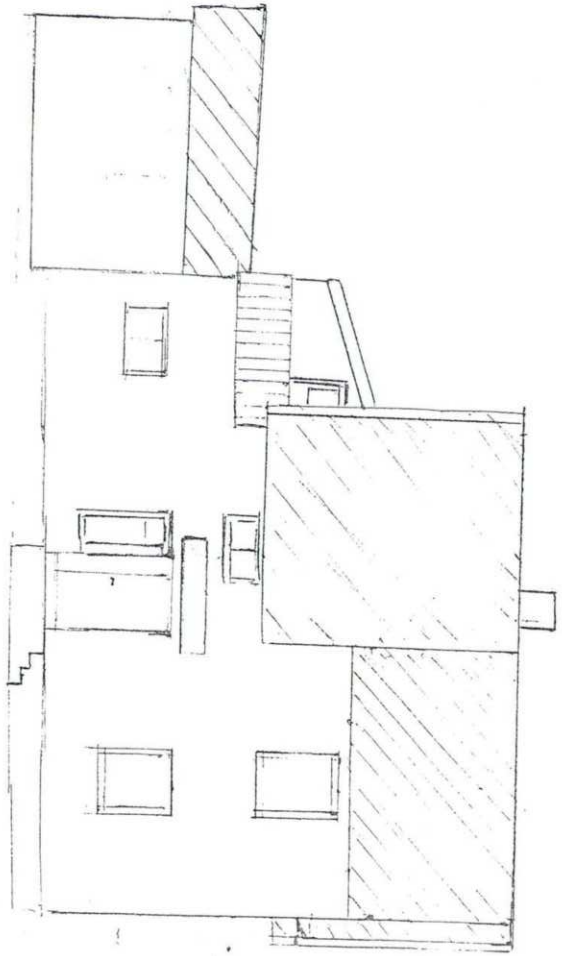
Seksjon 2



2 3 DEC. 1997
97078796 S.ID



23 DEC 1997
97078796 S.ID

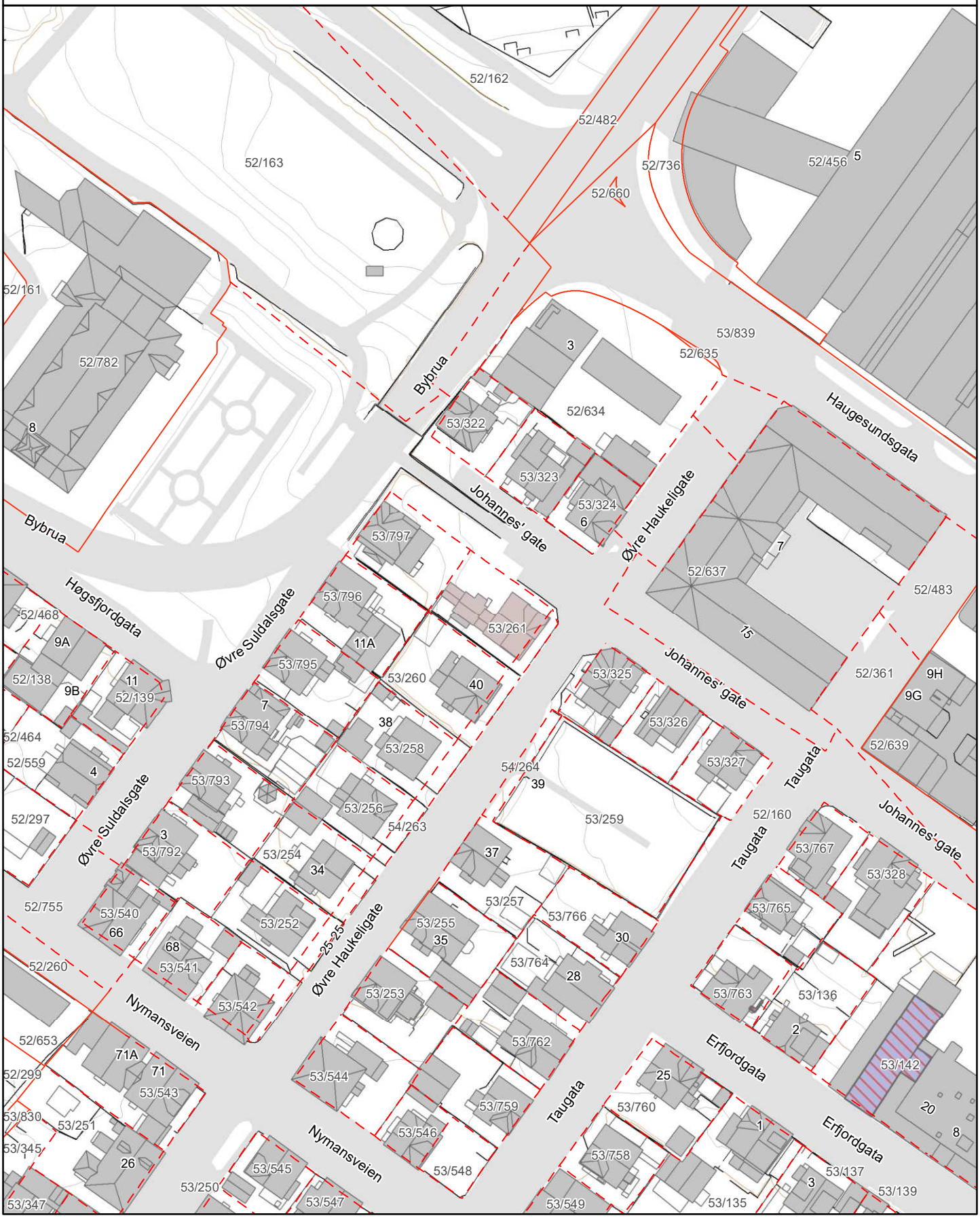


Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/261/0/2
Dato: 2025-11-17
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Øvre Haukeligate 42

Nabolaget Lervigtunet/Johannes - vurdert av 92 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Nylund skole (1-7 kl.) 658 elever, 29 klasser	7 min 0.5 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Våland skole (1-7 kl.) 512 elever, 22 klasser	20 min 1.6 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 441 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	25 min 2 km
Bergeland videregående skole 700 elever	12 min 1 km
Stavanger katedralskole 375 elever	16 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjelvene Linje 1, 4, 38, X60, 100	2 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 1.4 km
Stavanger Sola	20 min

BARNEHAGER

Nymansveien barnehage (1-5 år) 45 barn	3 min 0.2 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km
Biå Steinerbarnehage (1-5 år) 20 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lervig	4 min
Coop Extra Støperigården	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Mediegården	12 min
Ditt Apotek Støperigården	4 min
Verksgata Vinmonopol	13 min

SPORT

Kjelvene balløkke	3 min
Nylund skole	3 min
SATS Storhaug	6 min
Aura Fitness Storhaug	6 min

«Sentrum er en liten spasertur unna, samtidig som det er kort vei til sjø og turområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

—

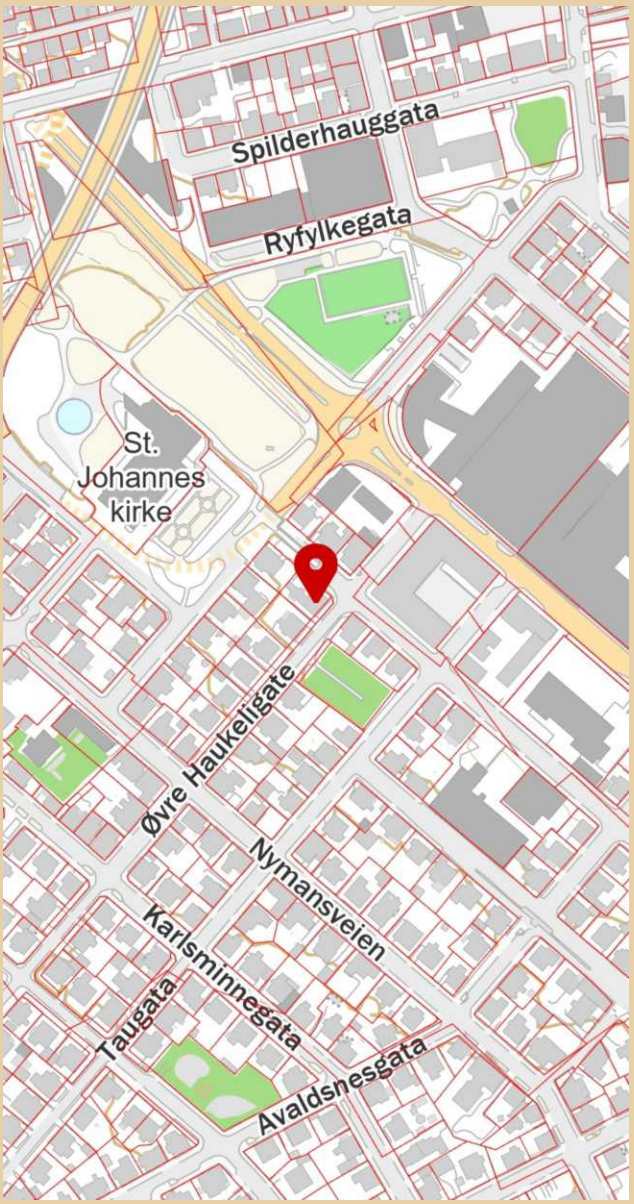
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående



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:
Øvre Haukeligate 42, 4014 Stavanger
Gnr. 53, Bnr. 261, Snr. 2, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301251007

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.
