PRIVATMEGLEREN

REBAKKEN 2A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Ferdigattest / tillatelser

Tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Del av tomannsbolig

Rebakken 2 A, 4028 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 28, bnr. 1287

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 20.11.2025 **Rapportdato:** 28.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2785 **Referansenummer:** JV5721

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

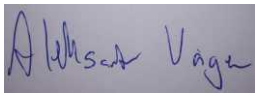
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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 1963 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av 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, carport og flere boder.
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 opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder og gressplen.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via strøm og varmepumpe, samt mulighet for peis.

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

Del av tomannsbolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra 1995.
Lekter, strø og undertak er også fra 1995.

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, fra 1995

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående kledning, med over- og underliggere.
Flere av bordene er byttet i nyere tid.

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av sperr fra byggeår.
Konstruksjonen er gjenbygget i 2023 - med noe bildedokumentasjon.

Boligen har 3 vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2008.
Baderomsvinduet i underetasjen er fra 2015.
Boligen har 10 vinduer av tre, med både 2- og 3-lags glass.
Vinduene er fra 2023.
Det er 2 vinduer i 2. etasje, på stuen.
Vinduene er fra byggeår.
Det ene vinduet har fått nytt glass i 1990.

Boligen har en hoveddør av tre, med 3-lags glass.
Døren er fra 1995.
Terrassedøren i 2. etasje er fra 2008.
Døren er av tre, og har 2-lags glass.

Det er en terrasse utenfor stuen i 2. etasje, på 29m2.
Terrassen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Terrassen er bygget opp i 2023.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje har flis på gangen, tregulv og vegg-vegg-teppe. På veggene og i taket er det malt gips.
Det er listefri utførelse mellom vegg/tak.
Overflatene er nye i 2023-2025.

2. etasje har tregulv, malt gips på veggene og i taket.
Takhøyden i 2. etasje er på 3,246 meter - her er det skråtak.

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
Underetasjen har støpt plate på grunnen.

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er ikke montert peis i boligen.
Sotluken er plassert på soverommet i underetasjen.
Det er montert et heldekkende, utvendig beslag over pipen, over taket.

Bad, gang og soverom er helt/delvis under terreng.
Etasjen er pusset opp i 2024.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har både åpne og lukkede trinn. Det er etablert rekkverk samt noe håndløpere.

Innvendig har boligen slette, formpressede dører fra 2023.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Det er flis og varmekabler på gulvet. På veggene er det flis. I taket er det takess.
Rommet har et frittstående toalett, dusjkabinett og vegghengt baderomsmøbel med vask.
Det er et avtrekk i taket, koblet til en vifte.

Bad/vaskerom underetasje:
Badet har malt gips på veggene og i taket.
Badet har belegg på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett, dusjkabinett samt opplegg til vaskemaskin. Det er også benkeplate samt et fordelerskap her.
Badet har en elektrisk vifte i veggen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2023, og er fra Schmidt.
Det er malte, slette fronter.
Benkeplaten er av stein.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er tre på gulvet, malt gips på veggene og i taket.

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en komfyrvakt over koketoppen.

Kjøkkenet har en nedsenket ventilator i koketoppen.
Ventilatoren har kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra 2023-2025.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på badet i underetasjen.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2023-2025.

Badet/ deler av skjult anlegg har røropplegg fra 1992/eldre dato.

Boligen har ventilering via veggventiler og ventiler i vinduene.

Det er en varmepumpe på stuen i 2. etasje.
Varmepumpen er fra 2023

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2013, og er plassert på boden i underetasjen.
Det er et sluk i gulvet, samt gulvbelegg her.

Boligen har elektrisk anlegg fra 2023-2025.Badet/ deler av skjult anlegg har røropplegg fra 1992/eldre dato.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i underetasjen.
Eier har fremvist dokumentasjon på utført arbeid.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har fått ny drenering i 2024.
Det er da etablert drensrør, drenerende masser, grunnmursplast og klembeslag.

Boligen har grunnmur og fundamenter av stedstøpt betong fra byggeår

Det er fall inn mot boligens oppside, under terrassen.
Det er fall langs siden, samt noe flatt terreng på fremsiden av boligen.

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra 2024.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Del av tomannsbolig

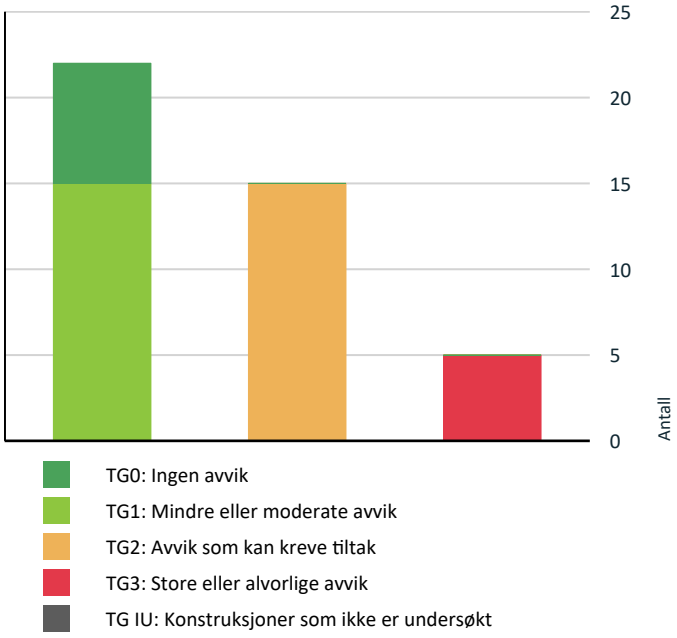
- Det foreligger ikke tegninger

Carport

- Det foreligger ikke tegninger

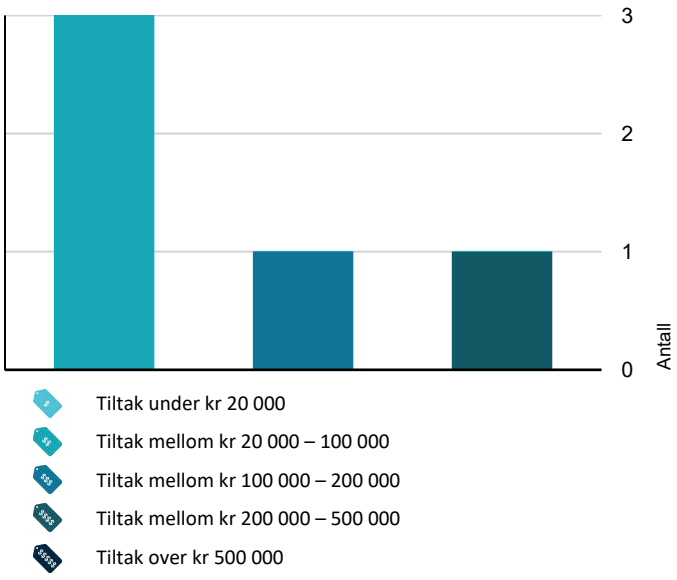
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 3	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Veggmembran	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - 2	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG

Byggeår
1963

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

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra 1995.
Lekter, strø og undertak er også fra 1995.

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, fra 1995

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Takrenner, nedløp og beslag kan byttes ved behov/ønske, eller ved bytte av taktekkingen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående kledning, med over- og underliggere.
Flere av bordene er byttet i nyere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler stedvis musebånd.
Det er kun lufting i overliggerne.
Det er enkelte bord med sprekker i.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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. Det anbefales derfor at det etableres lufting av kledningen.

Slitte/sprukne bord kan byttes lokalt ved behov/ønske.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av sperr fra byggeår.
Konstruksjonen er gjenbygget i 2023 - med noe bildedokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er avvik:

Det er ingen utvendig lufting til takkonstruksjonen.
Rørgjennomføringene i taket er ikke iht dagens krav/anbefalinger.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Tiltak:

Fra 1980/1990-tallet 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.

Rørgjennomføringene i taket bør tettes på korrekt måte iht. dagens anbefalinger. Dette for å sørge for at det ikke oppstår lekkasjer dersom en takpanne over rørgjennomføringen knuser.

TG 3 Vinduer - 3

Det er 2 vinduer i 2. etasje, på stuen.
Vinduene er fra byggeår.
Det ene vinduet har fått nytt glass i 1990.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er råte i begge vinduene, i utvendig treverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene må forventes byttet innen 5 år for å hindre følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 0 Vinduer - 2

Boligen har 10 vinduer av tre, med både 2- og 3-lags glass.
Vinduene er fra 2023.

TG 1 Vinduer

Boligen har 3 vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2008.
Baderomsvinduet i underetasjen er fra 2015.

TG 1 Dører - 2

Terrassedøren i 2. etasje er fra 2008.
Døren er av tre, og har 2-lags glass.

TG 2 Dører

Boligen har en hoveddør av tre, med 3-lags glass.
Døren er fra 1995.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe slitasje i pakningene til glasset. Dette er normalt gitt alderen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ingen mulige tiltak vedrørende pakningene. Nye glass kan etableres ved behov/ønske.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en terrasse utenfor stuen i 2. etasje, på 29m2.
Terrassen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv. Terrassen er bygget opp i 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe sig og manglende understøtting på søylepunktene. Dette er synlig fra vinduene ut mot terrassen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Bedre søylepunkt anbefales etablert for å hindre at understøttingen til terrassen forsvinner.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

1. etasje har flis på gangen, tregulv og vegg-vegg-teppe. På veggene og i taket er det malt gips.
Det er listefri utførelse mellom vegg/tak.
Overflatene er nye i 2023-2025.

2. etasje har tregulv, malt gips på veggene og i taket.
Takhøyden i 2. etasje er på 3,246 meter - her er det skråtak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
Underetasjen har støpt plate på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 1 cm. Det er målt på soverom 1 og 3.
2. etasje: 1,3 cm. Det er målt på kjøkken og stue.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger iht. kravene og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eier har målt med AirThings, og målingene ligger på 30bq.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales at det utføres radonmåling i vinterhalvåret med sporfilm.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er ikke montert peis i boligen.
Sotluken er plassert på soverommet i underetasjen.
Det er montert et heldekkende, utvendig beslag over pipen, over taket.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bad, gang og soverom er helt/delvis under terreng.
Etasjen er pusset opp i 2024.

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

Det er tatt hull fra soverommet og ut mot hjørnet/terreng.
Det er registrert høyt fuktnivå i treverket - 20-21 vekt% i treverk. Normalt, tørt nivå ville ha vært under 14 vekt%.
Det er også registrert høy luftfuktighet.

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

Avviket skyldes sannsynligvis manglende fuktsperre ned mot grunnen, da eier har drenert rundt boligen i 2023.
Dette vil medføre at betongen i grunnen vil ha kapillæropptrekk av fukt, som igjen fører til økte fuktnivåer i veggen. Eier har lagt fuktsperre ned mot grunnen, men etter veggene ble satt opp. For å lukke avviket må det etableres korrekt oppbygging av gulv mot grunnen, slik at fukten stoppes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Innvendige trapper

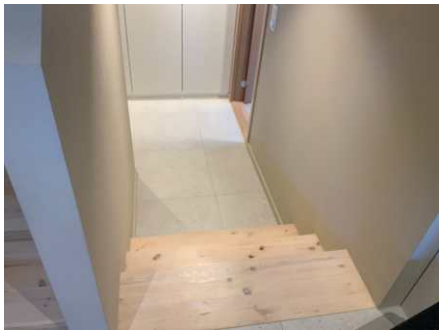
Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har både åpne og lukkede trinn. Det er etablert rekkverk samt noe håndløpere.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpningene i trinnene er 13-14 cm, mot dagens maks på 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen slette, formpressede dører fra 2023.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Våtrommet er fra 1992.
Det er flis og varmekabler på gulvet. På veggene er det flis. I taket er det takess.
Rommet har et frittstående toalett, dusjkabinett og vegghengt baderomsmøbel med vask.
Det er et avtrekk i taket, koblet til en vifte.

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

Det er registrert følgende avvik:
Våtrommet har passert forventet levealder.
Det mangler mansjett/membran i sluket, samt klemring.
Det er en sprukket veggflis samt krakelering i malingen til takessen.
Det er bom i flere flis, samt at flere flis gir fra seg lyd ved tråkk.
Det mangler luftespalte i døren.
Det er flere eldre skruehull i veggen til våtsonen, og her er det brudd på membranen.
Det er ingen membranoppbrett ved døren.
Det er motfall på halvparten av gulvet, mot døren. Området har samme høyde som sluket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

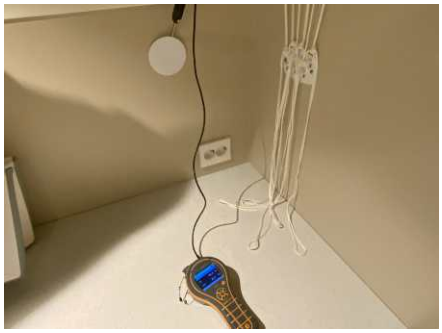


1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra bad og inn mot dusjsonen. Her er det en tegl/betongvegg mellom rommene, slik at normal fuktmåling ikke er mulig. Det er derfor tatt luftmåling, uten avvik.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra 2024.
Eier har fremvist fakturaer på noe av utført arbeid, som gulvbelegg, rørlegger og elektriker.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har malt gips på veggene og i taket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Badet har belegg på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 3 cm over gulvet.
Det er mellom 1:50 og 1:100-fall på hele gulvet. Deler av gulvet foran/under kabinettet er ikke målt grunnet tilgang/kabinett.
Tilstandsgrad er gitt basert på tilgjengelige målinger.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Veggmembran

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet har ikke membran på veggene. Veggene er sparklet med våtromssparkel og malt med våtromsmaling, som ikke tilfredsstiller krav til membran i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må det etableres membran på våtsonene til dusjen. Det som er tatt som utgangspunkt i estimatet her, er belegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har belegg som membran.
Det er et sluk i dusjsonen, med synlig belegg klemt via klemring.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett, dusjkabinett samt opplegg til vaskemaskin. Det er også benkeplate samt et fordelerskap her.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

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.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på membranen.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2023, og er fra Schmidt.
Det er malte, slette fronter.
Benkeplaten er av stein.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er tre på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en komfyrvakt over koketoppen.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har en nedsenket ventilator i koketoppen.
Ventilatoren har kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra 2023-2025.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på badet i underetasjen.



TG 2 Vannledninger - 2

Badet/ deler av skjult anlegg har vannrør av kobber, av eldre ukjent dato.

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

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.

TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2023-2025.

TG 2 Avløpsrør - 2

Badet/ deler av skjult anlegg har røropplegg fra 1992/eldre dato.

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.
• 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 2 Ventilasjon

Boligen har ventilering via veggventiler og ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Soverommene har ventilering via ventiler i vinduene, som er noe knapp ventilering opp mot dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 0 Varmesentral

Det er en varmepumpe på stuen i 2. etasje.
Varmepumpen er fra 2023

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2013, og er plassert på boden i underetasjen.
Det er et sluk i gulvet, samt gulvbelegg her.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg - 2

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.

Badet/annekset/hovedsikring av av eldre, ukjent opplegg.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

1. 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

Anbefaler kontroll på deler av anlegg som ikke er omfattet av oppussingsarbeidene utført i 2023-2025

TG 0 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.

Boligen har elektrisk anlegg fra 2023-2025.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i underetasjen.
Eier har fremvist dokumentasjon på utført arbeid.

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.
   2023-2025
   Det er byttet til jordfeilautomater på alle kurssikringer. Hovedsikring og hovedbryter er ikke byttet. Nytt elektrisk i samtlige rom, med unntak av badet i 1. etasje og annekset. Det er trukket ny kabel til elbil lader i carport. Nye stikk i anneks og samtlige utelamper er byttet.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja, Elektro Smart AS

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Sikringene kan løses ut dersom elbil laderen benyttes på full styrke (32 AMP). Vi benytter derfor normalt laderen på lavere styrke, uten problemer.

Tilstandsrapport

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

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?
   Nei

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?
    Nei



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har fått ny drenering i 2024.
Det er da etablert drensrør, drenerende masser, grunnmursplast og klembeslag.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur og fundamenter av stedstøpt betong fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er en synlig sprekk i grunnmuren, sett fra hulltaking ut mot terreng. Det er også et riss i grunnmuren, på nedsiden av boligen

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.





TG 3 Terrengforhold

Det er fall inn mot boligens oppside, under terrassen.
Det er fall langs siden, samt noe flatt terreng på fremsiden av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er fall inn mot boligens oppside.

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Byggeår
1974

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Carporten/anneks/bod er kun målt opp, ikke vurdert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

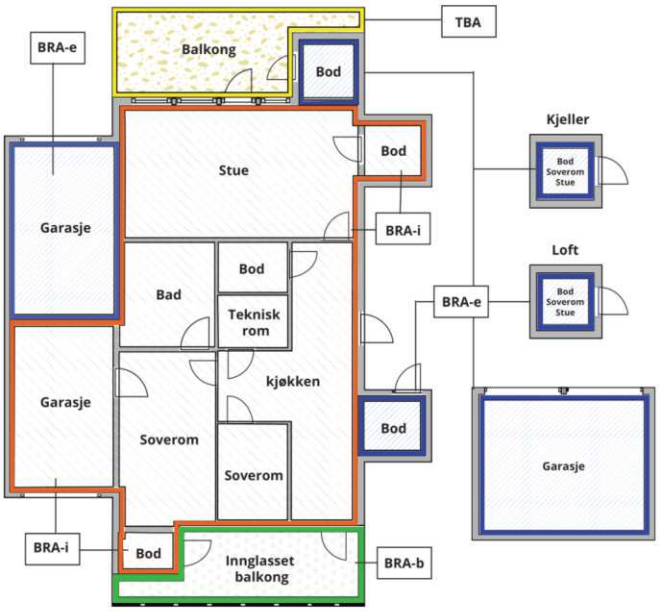
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Del av tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	50			50	
2. etasje	53			53	29
SUM	**103**				**29**
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, kott, soverom 3, bad/vaskerom		
2. etasje	Stue/kjøkken, stue, bod		

Kommentar

Boligen har halve etasjer, slik at dette er tatt sammen som hele etasjer. 1. etasje og underetasjer

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Carport

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Stue, bod	

Kommentar

Carporten er ikke vurdert, kun målt opp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Del av tomannsbolig	100	3
Carport	10	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2025	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Dan Bengtsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	1287		0	331.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rebakken 2 A

Hjemmelshaver

Bengtsson Dan, Røssland Kaja Gundersen

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder og gressplen.

Tinglyste/andre forhold

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	07.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

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.

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

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

PERSONVERN

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 Galleri (WM)

Oppdragsnr.
317250192

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Dan Bengtsson	Kaja Gundersen Røssland

Gateadresse
Rebakken 2A

Poststed	Postnr
Stavanger	4028

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: KLP

Polise/avtalenr.: 110213824

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er noe bom i flis på eksisterende bad i 1.etasje.

Document reference: 317250192

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Etablert nytt bad/vaskerom i kjelleren. Nye vann og avløpsledninger til bad/vakserom. Etablert rør i rør skap for kjøkken og bad/vaskerom i kjelleren. Varmtvannsbereder ble flyttet til eget rom under trappen. (Rør-service as). Varmekabler og trukket nytt elektrisk (Elektro smart as). Stenderverk og isolasjon (Angianna AS) Avretting av gulv med fall og legging av belegg (Erik Vatnes Parkettservice). Har selv gipset, sparklet og malt.

Arbeid utført av: Rør-service as, Elektro smart as , Angianna AS og Erik Vatnes Parkettservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt belegg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier hadde problem med tilbakeslag. Det viste seg da at rør til septiktank ikke fungerte. Ingen problem etter at septiktank ble fjernet. Se punkt under.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I 2024 ble det drenert og utvendig isolert rundt boligen. Septiktanken ble fjernet, og overvann og spillvann er separert i egne rør frem til veikanten. Det er lagt opp ny vannledning frem til grunnmuren.

Arbeid utført av: PK Maskin AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se punkt ovenfor.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Flere av etasjene har originale tregulv. Antar derfor at det er noen skjevheter på gulvene.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt elektrisk i samtlige rom, med unntak av badet i 1. etasje og annekset. Det er byttet til jordfeilautomater på alle kurssikringer. Hovedsikring og hovedbryter er ikke byttet. Det er trukket ny kabel til elbil lader i carport. Nye stikk i anneks og samtlige utelamper er byttet. Det er installert SG Smart On/Off-piller i flere av rommene. Disse gir mulighet for med bruk av mobil til å slå av/på og dimme belysningen. Dette kan gjøres i gang i underetasje og 1. etasje, samt hele 2. og 3. etasje. Utvendige spotter i carport kan også styres. I tillegg kan varmekablene i gangen i 1. etasje, samt i kjelleren (vaskerom/bad, gang og soverom), styres via SG Smart-systemet.

Arbeid utført av: Elektro smart AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 317250192

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er trukket ny kabel til elbil lader i carport. Sikringene kan slå seg av dersom laderen benyttes på 32 AMP. Vi benytter derfor normalt laderen på lavere styrke.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygget terrasse og satt opp gjerdekonstruksjonen på den høyeste delen av gjerdet mot naboen. Byttet kledning under vinduet til spisestuen (Madla Bygg Andrzej). Skiftet deler av øvrig kledning på terrasse siden (egeninnsats)

Arbeid utført av: Madla Bygg Andrzej

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger ferdigattest for bruksendring av deler av kjeller, datert 10.10.2025.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, se punkt ovenfor.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har selv målt radonverdier på soverommet i kjelleren med bruk av Airthings sin radondetektor. Verdier både ved kort- og langtidsmåling er betydeling under tiltaksgrensen. Har derfor ikke utført målinger med sporfilmer.

21.1 Radonmåling

År: 2025

Verdi: 30Bq/m³

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger ferdigattest av boligen. Det er godkjente tegninger av carport med bod og isolert rom datert den 05.10.2004.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317250192

Document reference: 317250192

Tilleggskommentar

På hovedsoverommet ble det i forbindelse med sliping av gulv i 2023, avdekket en eldre råteskade i gulvet langs hele veggen mot badet, trolig som følge av en eldre lekkasje. En liten del av de fire gulvplankene med mest skade, ble fjernet og erstattet med nye. Høsten 2025 ble det ved bruk av egen fuktmåler målt ett fuktinnholdet på 11 % både i gulvplanker og underliggende konstruksjon. Deretter ble det lagt teppe over gulvet. Med unntak av bad har alle rom nye overflater, nytt elektrisk anlegg og isolasjon i vegger og tak. Med unntak av to store stuevinduer, er alle vinduene i boligen av nyere dato. Både kledning og grunnmur ble malt sommeren 2025.

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: 317250192

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dan Bengtsson	cd0a1ee571809c0e287c1 edd1ae1f28d5bf675d9	06.11.2025 13:52:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kaja Gundersen Røssland	eae62fb29e4bcb9feb1f75 cdbf59c5ca6c923e1e	07.11.2025 11:49:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 317250192

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse	
Rebakken 2A, 4028 STAVANGER	
Dato for energimerking **22.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-249291**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4363132**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **1287**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **119,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **103,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
292,72 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
250,30 kWh/m²	**25 781 kWh**

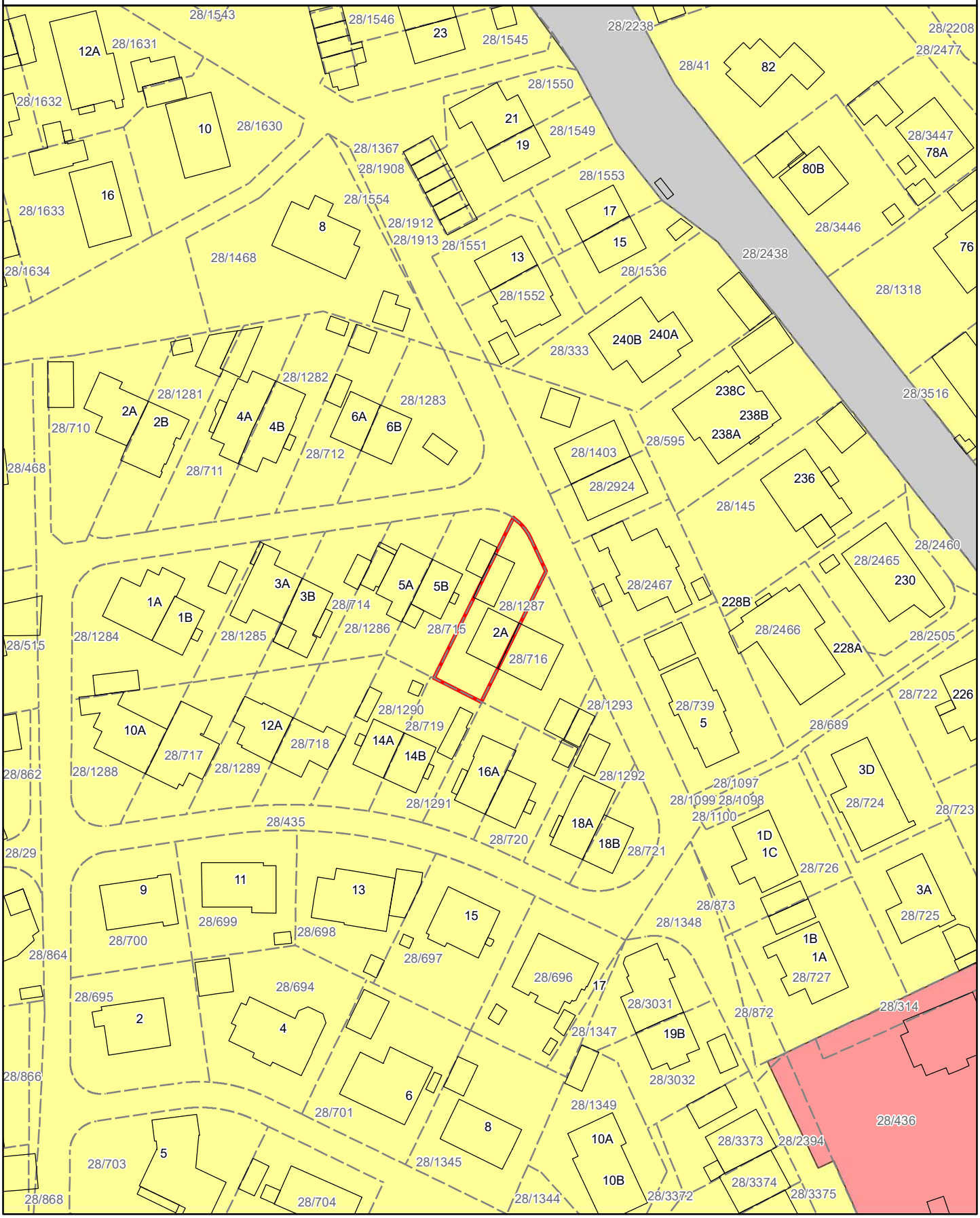
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 28/1287/0/0
Dato: 2025-11-19
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Utskriftsdato **19.11.2025**

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	28	**Bruksnr**	1287	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	331.58 kvm
Omrnavn	B333
Kparealformal	Boligbebyggelse

Rapporten er levert av Geodata AS

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 28/1287/0/0
Dato: 2025-11-19
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

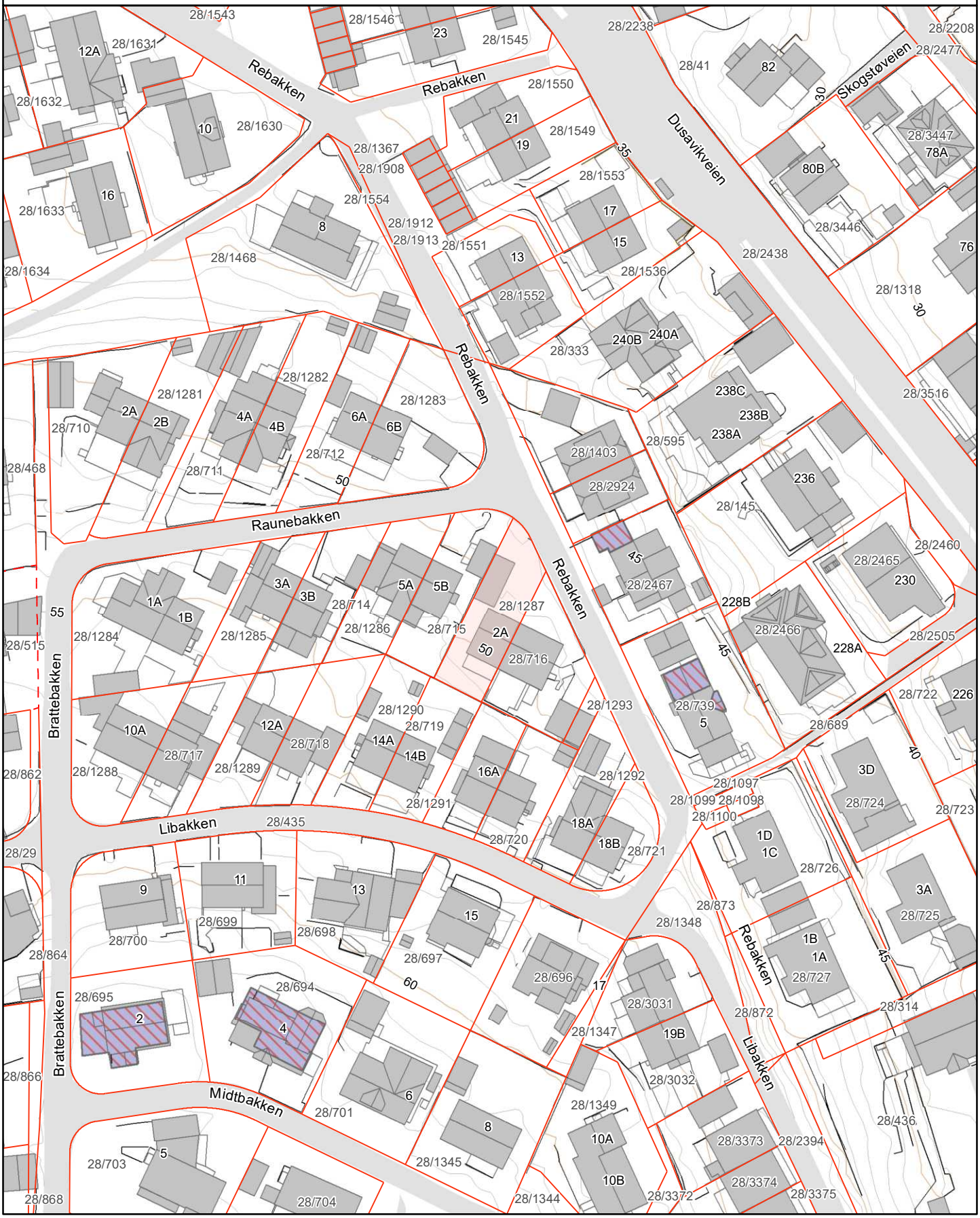


Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 28/1287/0/0
Dato: 2025-11-19
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Oversiktskart

Adresse: **Rebakken 2A, 4028 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/28/1287/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 332 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.11.2025



Matrikkelkart

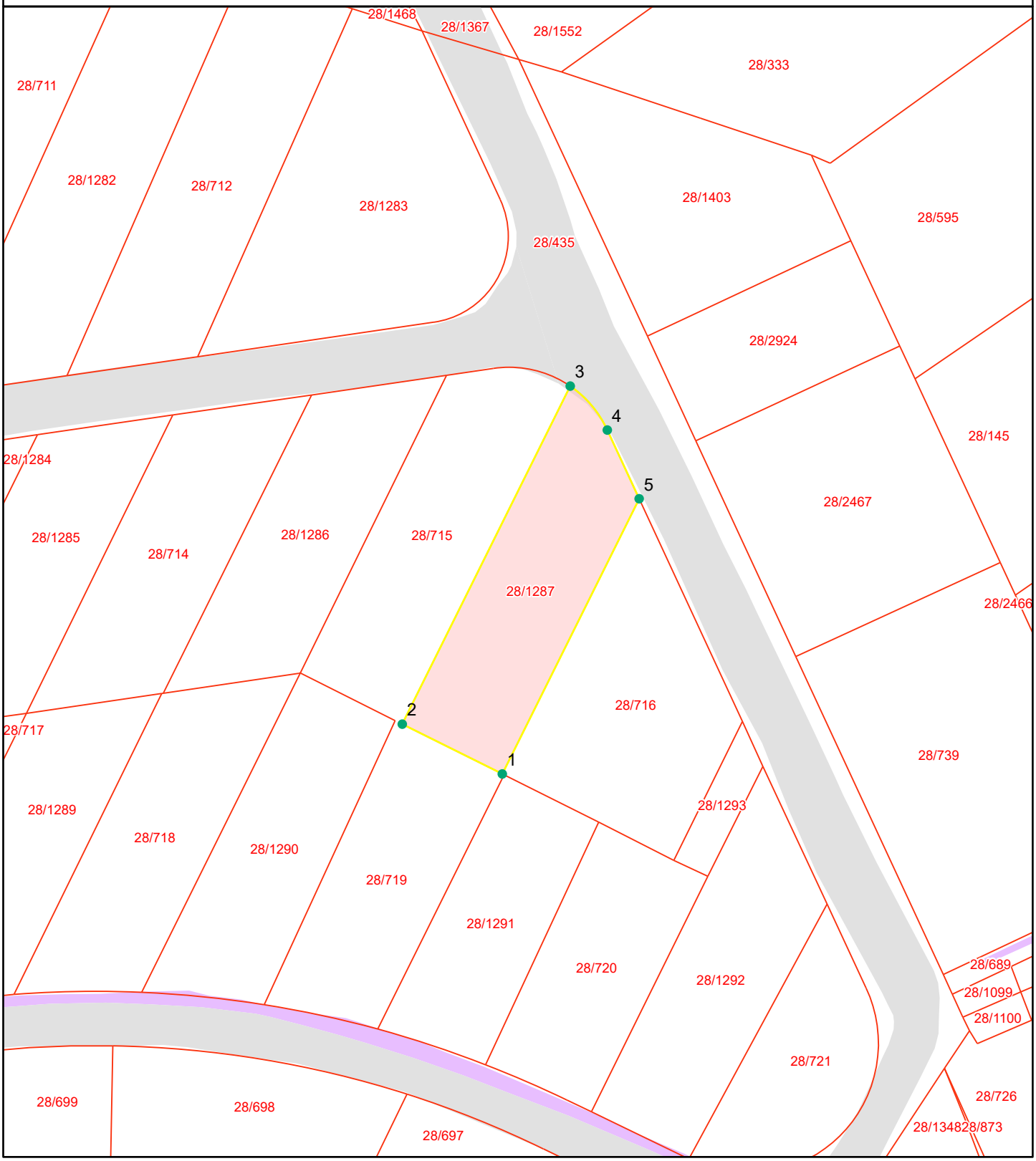
Adresse: **Rebakken 2A, 4028 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/28/1287/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 332 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.11.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 332 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6543975.64	309714	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	10.34	0
2	6543980.23	309704.77	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	34.9	0
3	6544011.38	309720.27	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	5.38	10.028
4	6544007.33	309723.69	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	7	0
5	6544001	309726.63	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	28.42	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.11.2025 12:40

Eiendom 1103-28/1287

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	02.06.1966	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	331,2 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	28	Beregnet areal	331,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1287	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Rebakken 2A	4028 Stavanger	Teinå	Ytre Tasta	Vardeneset

Forretninger (0)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	4363132			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1974	Areal, annet (bruk/brutto)	18/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	18/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	18/0	18/0

Bygg 2 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	4363124			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	106/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1970	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	106/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	106	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	54/0	0/0	54/0
U01	Underetasje	0	52/0	0/0	52/0

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	20.11.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	28	Bnr:	1287	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Rebakken 2A						

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:	1023

* 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.

20.10.2025 Terminfaktura Kr 1023 (6)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,083	01.10.2025	01.11.2025	Kr 188,08
RESTAVFALL 140 L	1	stk	2654,50	0,083	01.10.2025	01.11.2025	Kr 276,51
FASTDEL VANN	106	m2	10,60	0,083	01.10.2025	31.10.2025	Kr 107,67
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	159	m3	8,20	0,083	01.10.2025	31.10.2025	Kr 124,95
FASTDEL AVLØP	106	m2	14,50	0,083	01.10.2025	31.10.2025	Kr 147,29
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	159	m3	11,70	0,083	01.10.2025	31.10.2025	Kr 178,28

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.

Fakturadato 19.08.2025 med feiing og tilsyn:

19.08.2025 Terminfaktura Kr 1248 (7)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,083	01.08.2025	01.09.2025	Kr 188,08
RESTAVFALL 140 L	1	stk	2654,50	0,083	01.08.2025	01.09.2025	Kr 276,51
FASTDEL VANN	106	m2	10,60	0,083	01.08.2025	31.08.2025	Kr 107,67
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	159	m3	8,20	0,083	01.08.2025	31.08.2025	Kr 124,95
FEIING OG TILSYN	1,00	Stk	450,00	1/1	01.07.2025		Kr 225
FASTDEL AVLØP	106	m2	14,50	0,083	01.08.2025	31.08.2025	Kr 147,29
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	159	m3	11,70	0,083	01.08.2025	31.08.2025	Kr 178,28

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.

Boligbyggelaget Byåsen
v/form. Walther Lavik
Tasta

Ferdigattest

12 stk. vertikaltdelte toleilighetshus.

Herved meddeles endelig godkjennelse i henhold til bygningslovens § 142

på det iflg. bygningsrådets beslutning av 12. mai 1961 og med 721 + 1281 - 1292

utførte bygningsforetagende på g.-nr. 28, br.-nr. 710 til i Hetland herred.

Hillevåg den 8. jan. 1964

for HETLAND BYGNINGSRÅD

G. Forfang

Isolasjon av trapp mot kjeller
mangler i samtlige leiligheter.
En del småting som nevnt i skriv
av 13/11-1963 er ikke utført.

PAULSEN 18880

Stavanger kommune

DAN BENGTSSON

Rebakken 2A
4028 STAVANGER

Dato 10.10.2025
Saksnr. 2025/276912 - 2
Deres ref.
Side 1

Ferdigattest - Rebakken 2A - Eiendom 28/1287 - bruksendring av deler av kjeller

Tiltakshaver:	DAN BENGTSSON
Ansvarlig søker:	
Søknad mottatt:	06.10.2025
Søknad komplett:	

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 12.04.2023.

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
seksjonssjef

Astri Thorsnes Tangvald
rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Dan Bengtsson
Midtgata 6
4008 STAVANGER

Dato: 12.04.2023
Saksnummer: 23/14982-2
Deres ref.:

Tillatelse til mindre tiltak - gnr/bnr 28/1287 - Rebakken 2A - bruksendring av deler av kjeller

Byggestedsadresse	Rebakken 2A
Tiltakshaver	Dan Bengtsson
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad mottatt 03.04.2023.

Tiltaket omfatter bruksendring av deler av kjeller, fra tilleggsdel til hoveddel (soverom). I tillegg søkes det om fasadeendring, der dør skal erstattes med et rømningsvindu.

Eiendommen ligger innenfor område i kommuneplanen med boligformål og det er ikke reguleringsplan i området.

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

Følgende tiltak er godkjent:

- Bruksendring av tilleggsdel (boder) til hoveddel (soverom) 9,5 m² BRA)
- Fasadeendring mot nord/vest

Betingelsen for byggetillatelsen er at du følger disse punktene:

1. Du må følge plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter.
2. Du må sende inn søknad om ferdigattest. Bruk skjemaet "Søknad om ferdigattest», som du finner på internettsidene til Direktoratet for byggkvalitet. Byggverket, eller deler av det, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
3. Eventuelle tiltak knyttet til fordrøyning av overvann må avklares med Vann- og avløpsetaten før oppstart (post.vamyndighet@stavanger.kommune.no).
4. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

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

Begrunnelse for vedtaket
Tiltaket er vurdert til å være i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

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.

Bruk seriøse håndverkere
https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/

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

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

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Else May Sevheim
saksbehandler

Vedlegg

Kopi til:
Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst., Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

B 449 Ref.

GF/bw

Guro Kristiansen
Rebakken 2

4000 STAVANGER

GNR. 28, BNR. 1287, REBAKKEN 2 GARASJE (LUNOGARASJE)

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

Generelle bestemmelser for frittstående garasjer skal gjelde.

Denne byggetillatelse er gitt av bygningssjefen i henhold til vedtekt til § 14.2 i bygningsloven.

Byggetillatelsen gjelder i ett år.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 17. mars 1977

Reidar Haukali

1OF

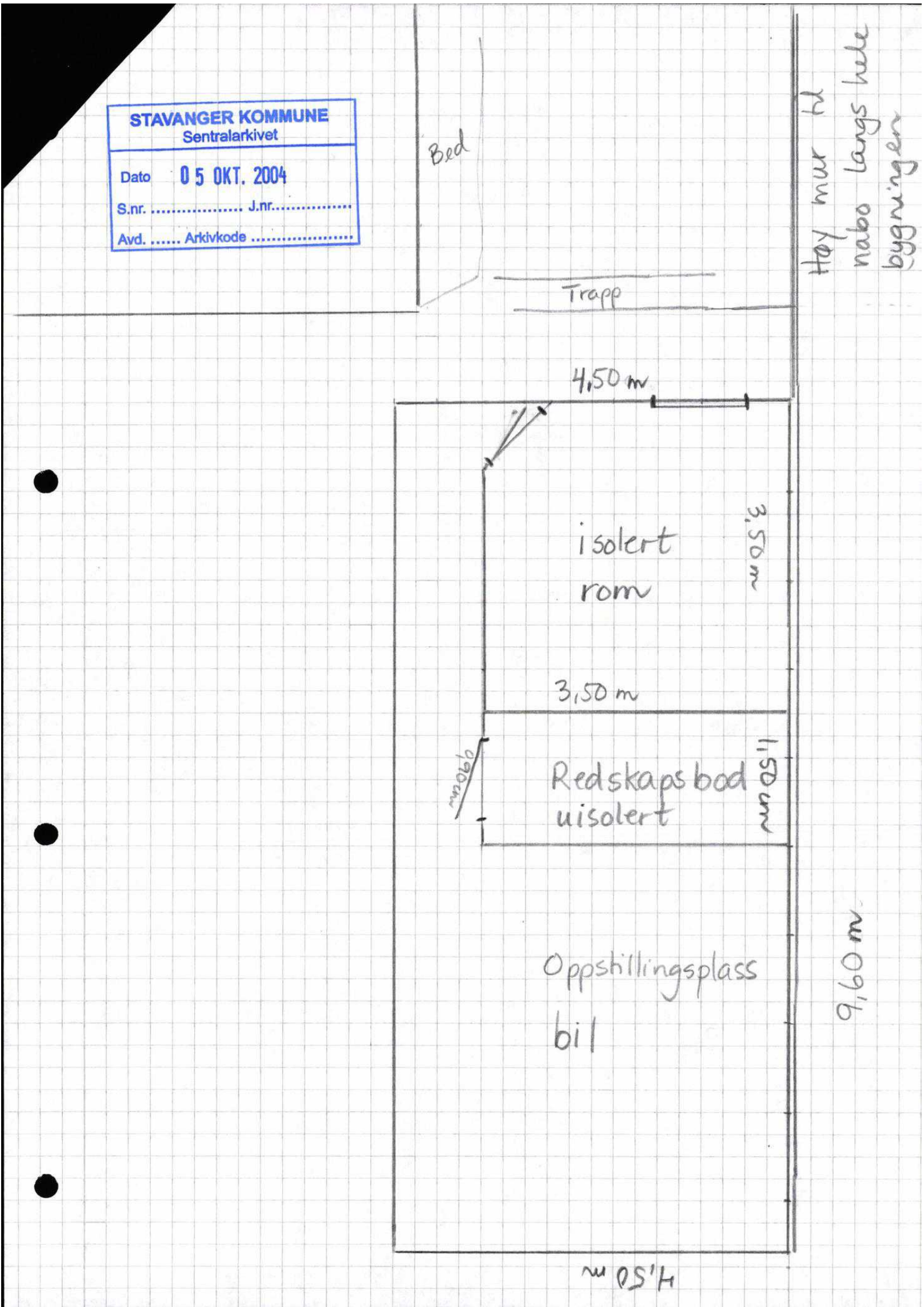
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 05 OKT. 2004
S.nr. 06/10727 J.nr. 53102/06
Avd. KB Arkivkode 142 Gnr 28/1287

Tiltakshaver Jorunn Brit Ommundsen
Rebakken 2A
4028 Stavanger

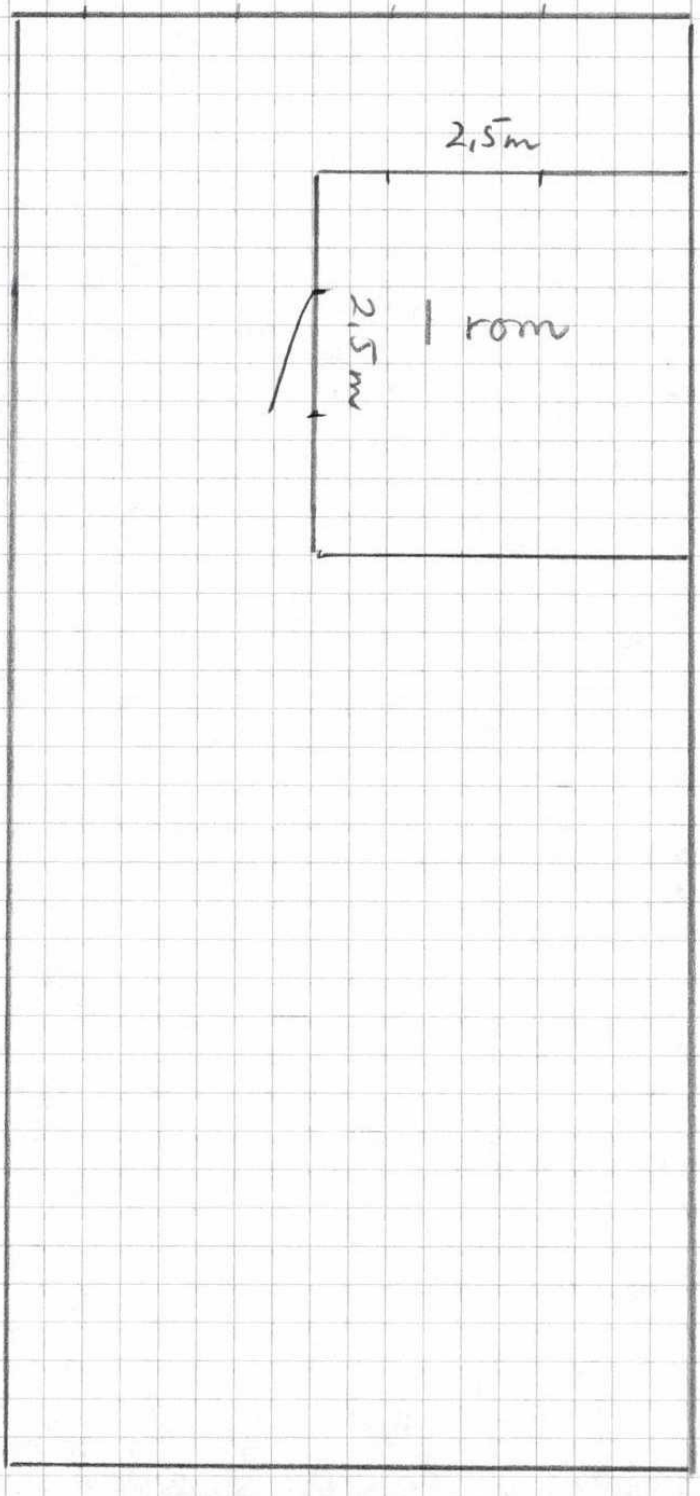
Hun utvider et eksisterende rom under et stort eksisterende tak. Ingen endringer mot nabogrense.
Jeg sa at dette var greit uten byggemelding.

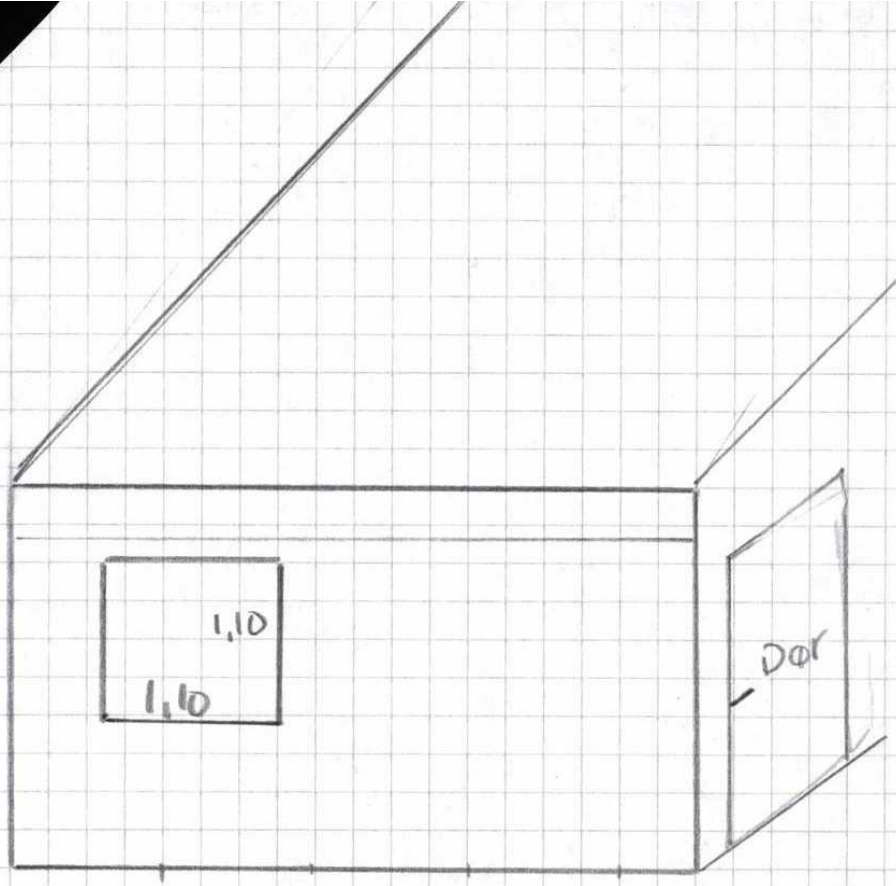
Ingrid O. Foss, byggesak.
10.09.2004.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 05 OKT. 2004
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 05 OKT. 2004
S.nr. ..... J.nr.....
Avd. ..... Arkivkode .....





Oppmot huset

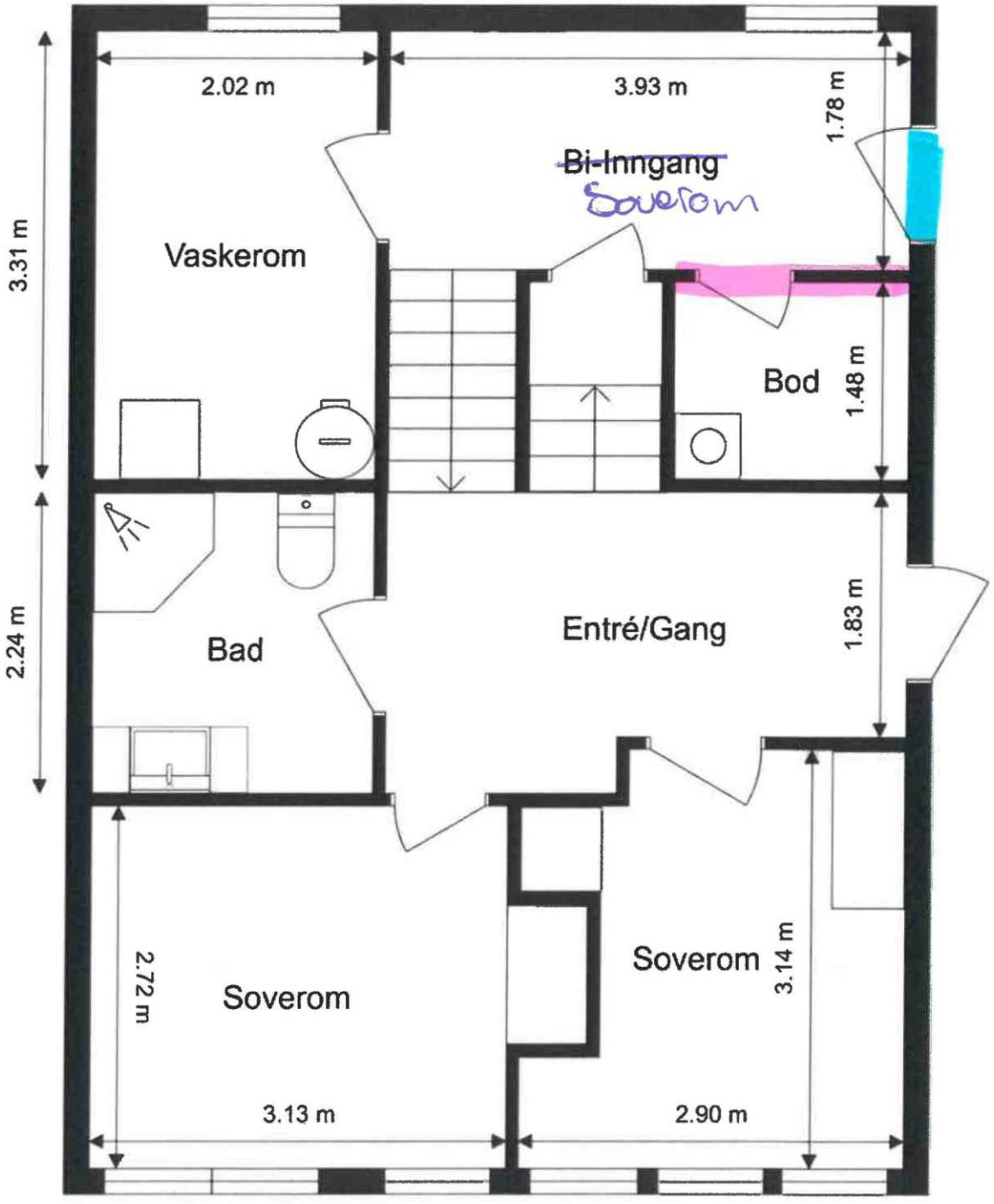
Huset

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 05 OKT. 2004
S.nr. ..... J.nr.....
Avd. ..... Arkivkode .....

Rebakken 2A, 4028 STAVANGER

Vegg fjernes
Dør erstattes med vindu

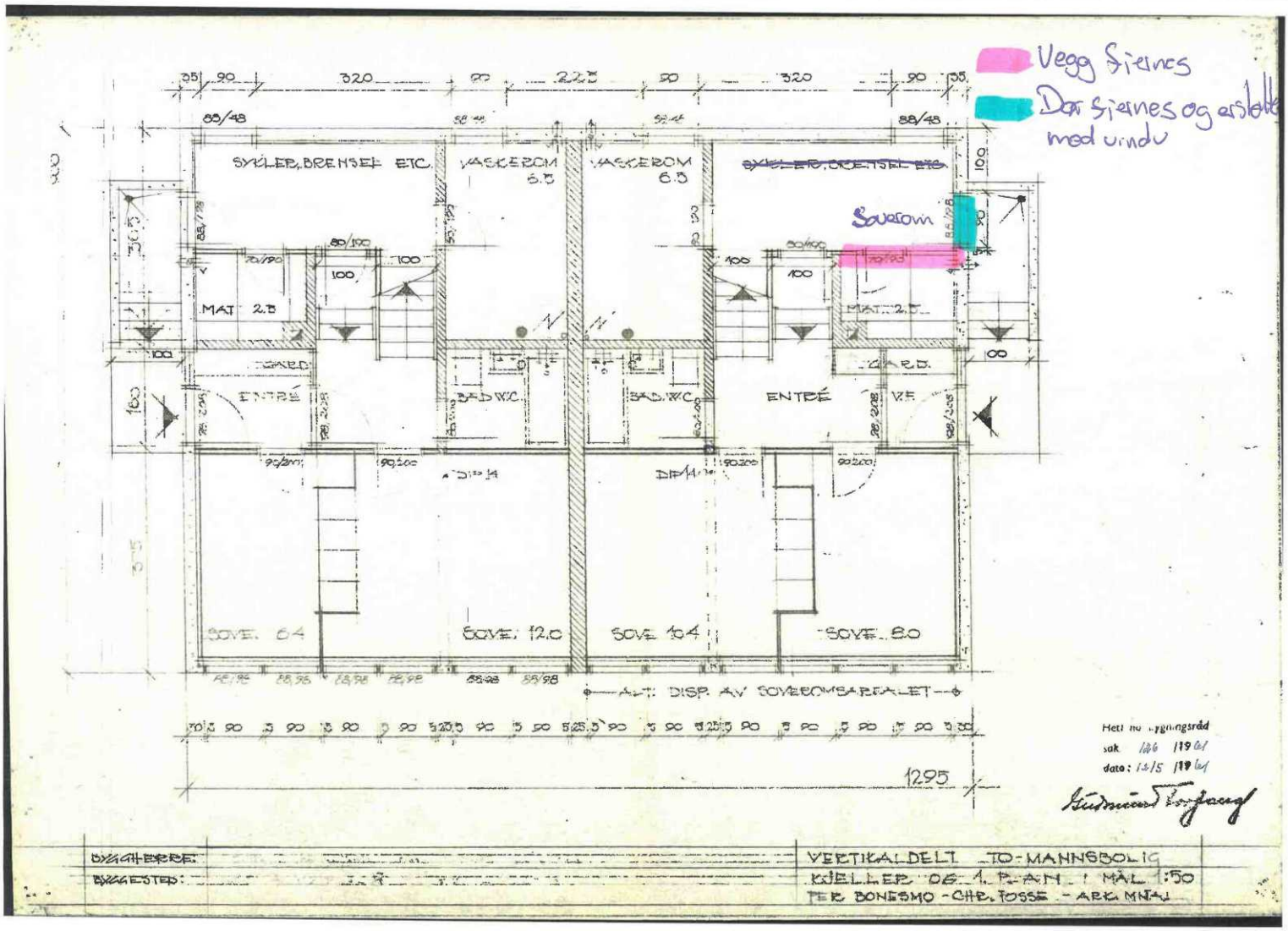
Kjeller/sokkel



Ordernr. 15023058

Anticimex

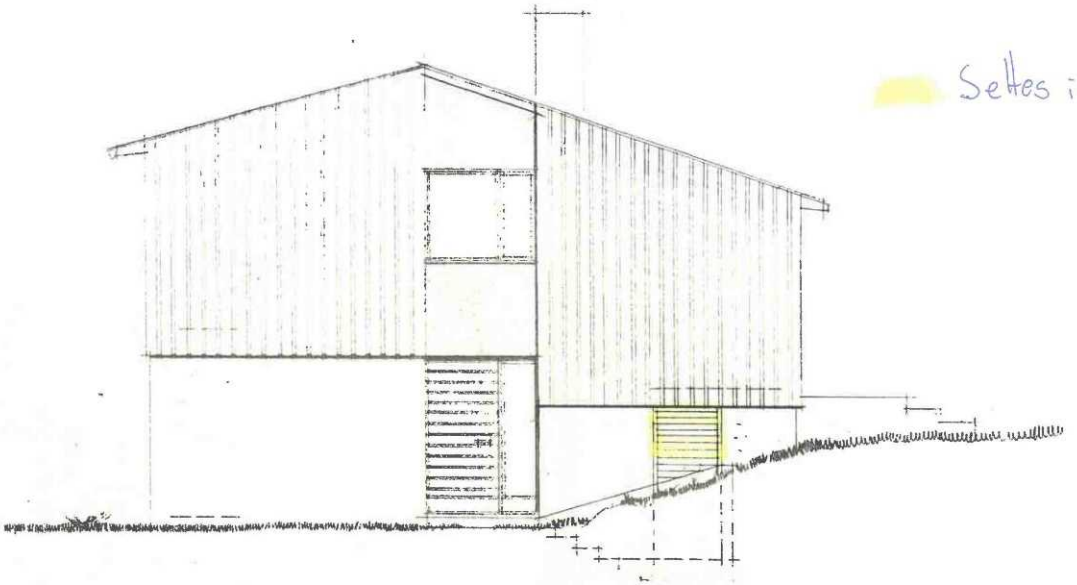
Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil



Mottatt byggingsråd
sak 1206 / 19 01
dato: 13/5 / 19 01

BYGGHERRE:
BYGGESTED:

VERTIKALDELT TO-MANNSBOLIG
KJELLER OG 1. PLAN I MÅL 1:50
PER BONESMO - CHR. TOSSE - ARK MNAL



Settes inn vindu

Hall m. [illegible]ngsrdd
sak 186 1196
dato: 14/5 1996

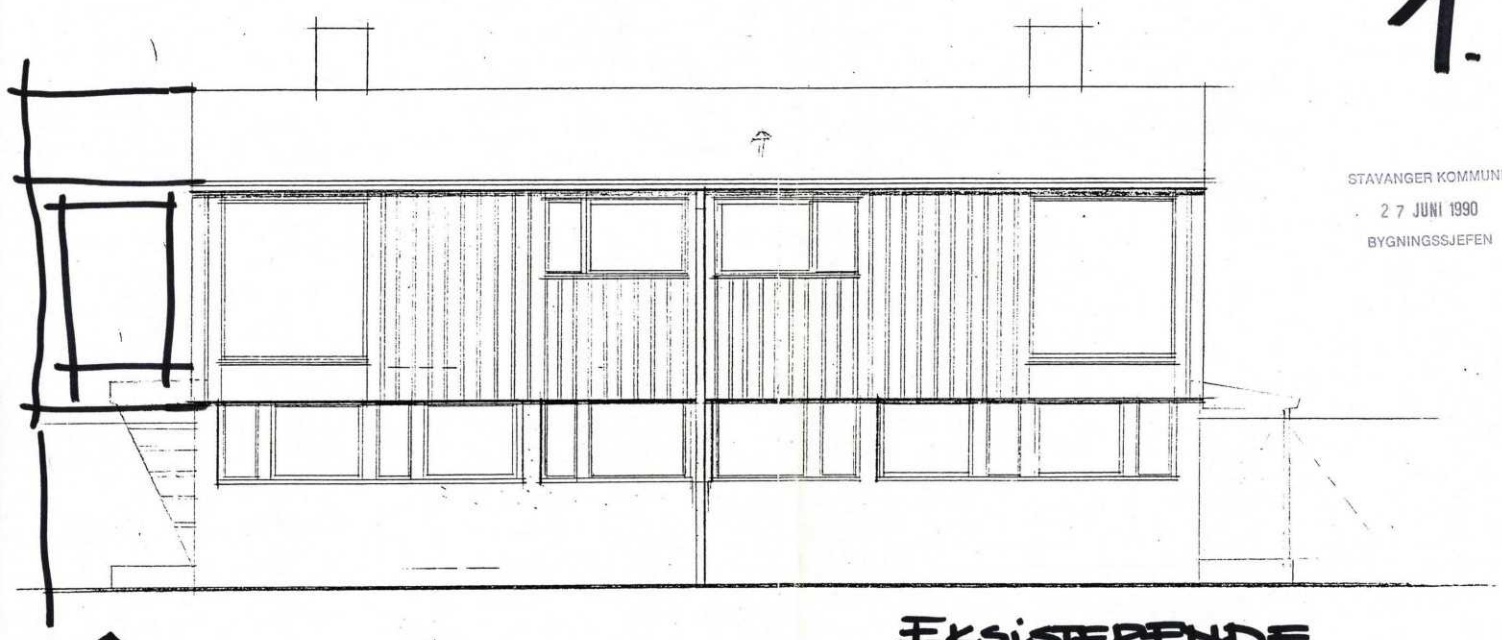
Gudmund Torjussen

BYGGHERRE:
BYGGESTED:

VERTIKALSNITT TO MANNSBOLIG
GAVL - - -

1.

STAVANGER KOMMUNE
27 JUNI 1990
BYGNINGSSJEFEN

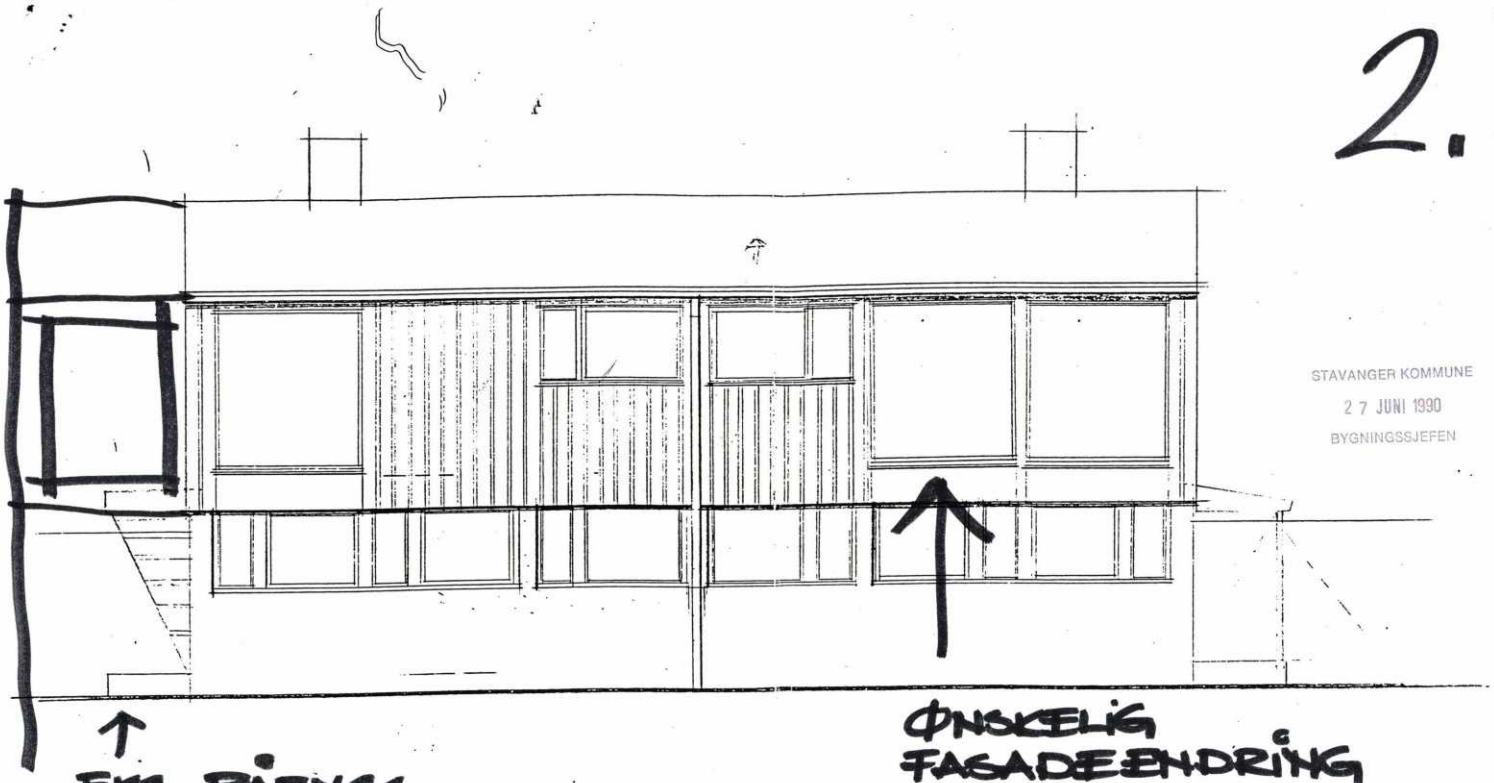


↑
EKS. PÅBYGG HOS NABO

EKSISTERENDE FASADE MOT REBAKKEN

BYGHERRE:	BYGGELAGET „BYRÅEN"	VERTIKALDELT TO-MANNSBOLIG	5.4.90
PROSJEKTERT:	DYRE TASTA - HETLAND	MOT NORD M&L 1:50	
		FOR BONEUMO - ARCHITECT MNAL	

2.

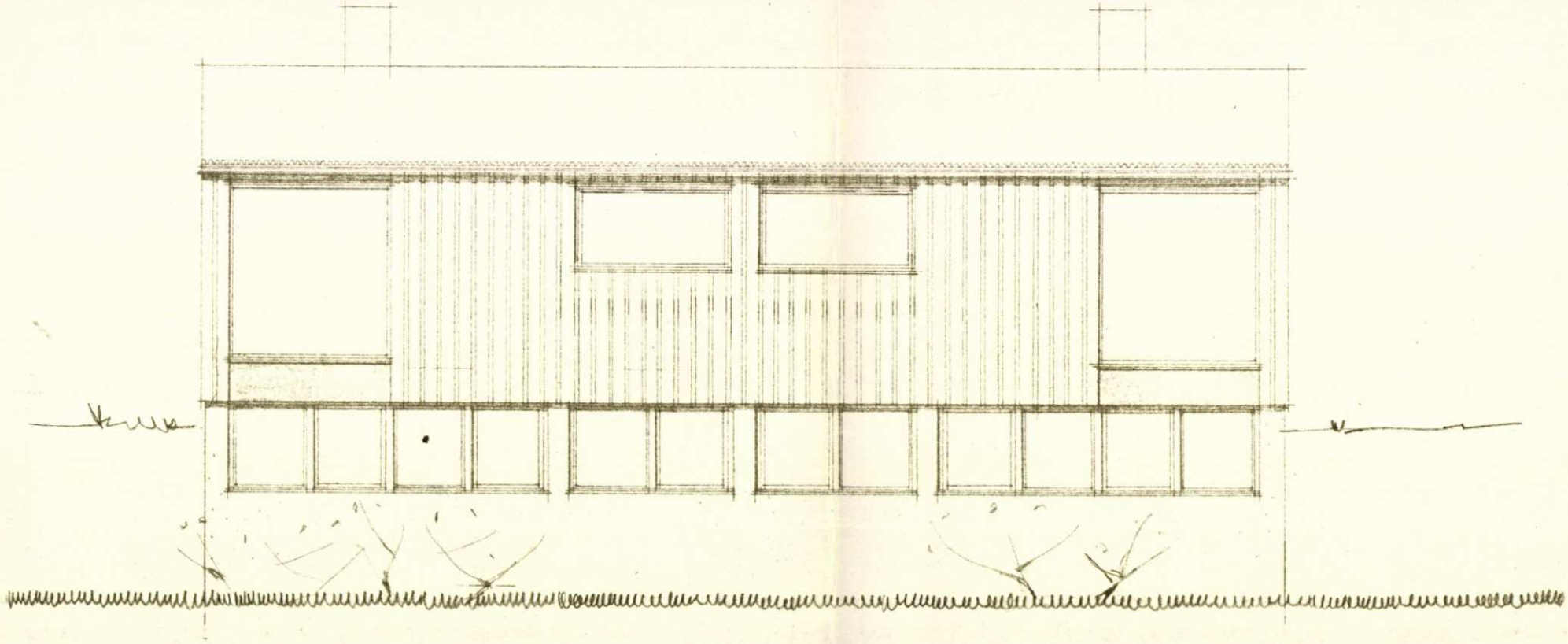


EKS. PÅBYGG HOS NABO

ØNSKELIG FASADEENDRING 1 STK. STORT VINDU

STAVANGER KOMMUNE
27 JUNI 1990
BYGNINGSSJEFEN

BYGHERRE:	BYGGELAGET "BYRÅEN"	VERTIKALDELT TO-MANNSBOLIG	5.4.0
PROSJEKTERT:	DYVE TASTA - HETLAND	MOT NORD — MÅL 1:50	
		FELLES BONEGARD - ARKITEKT MNAL	

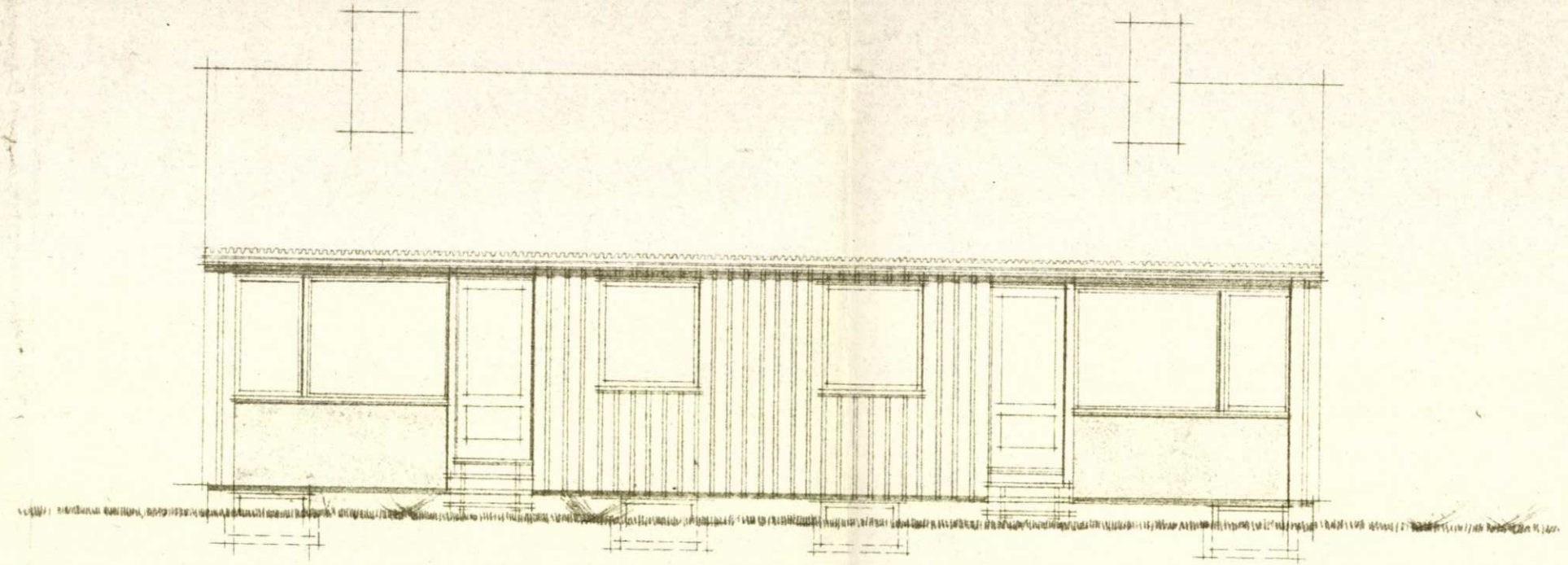


Hetl. no bygningsråd
sak 126 /1961
dato: 12/5 /1961

Sudmund Torgersen

BYGGHERRE:
BYGGESTED:

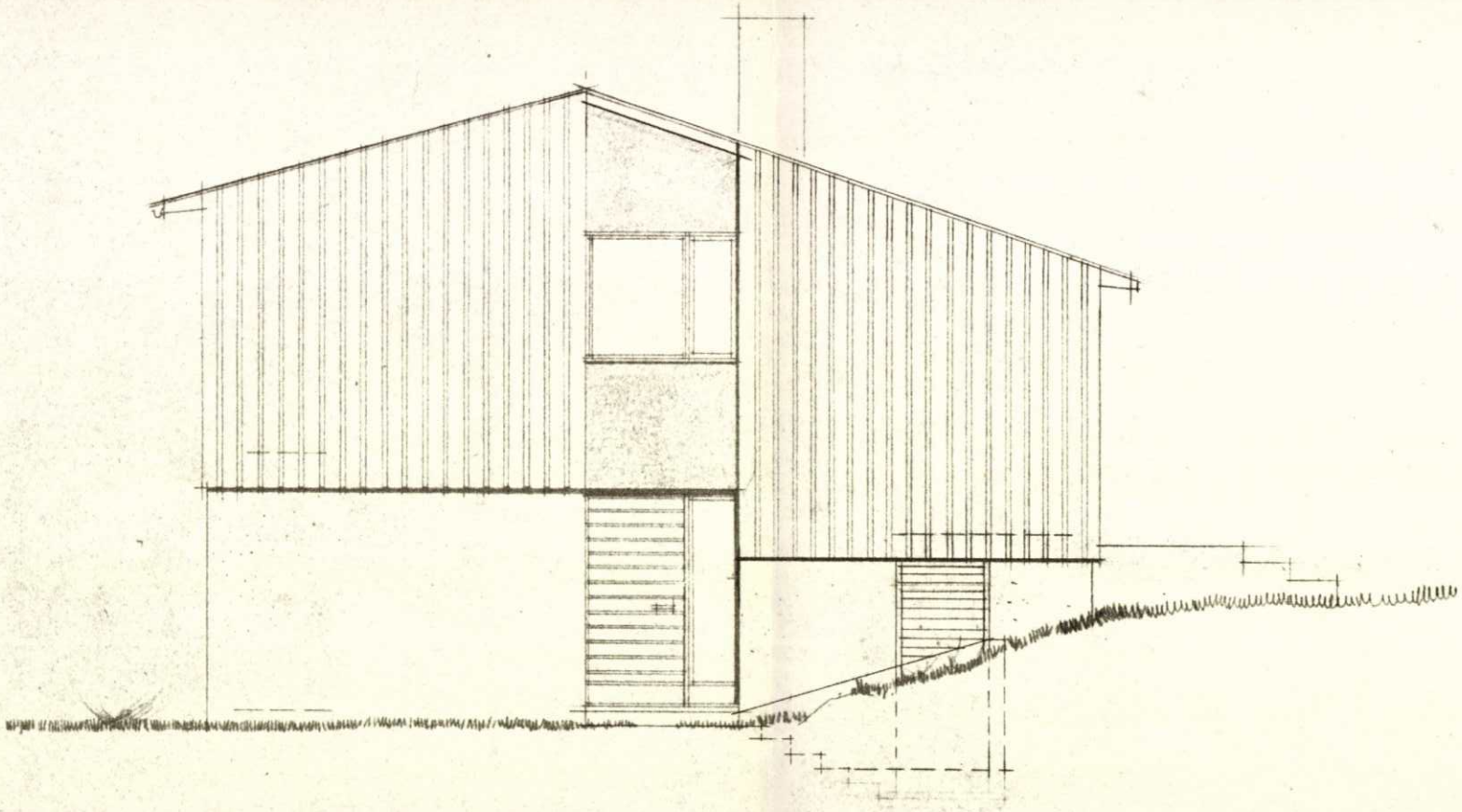
VERTIKALDELT TO-MANNSBOLIG
MOT. NORD (GYD) - MÅL 1:50
PER BONESMO - CHR. FOSSE - ARK. MNAL.



Hetland bygningsråd
sak 126 /19 61
dato: 12/5 /19 61

Gudmund Torjussen

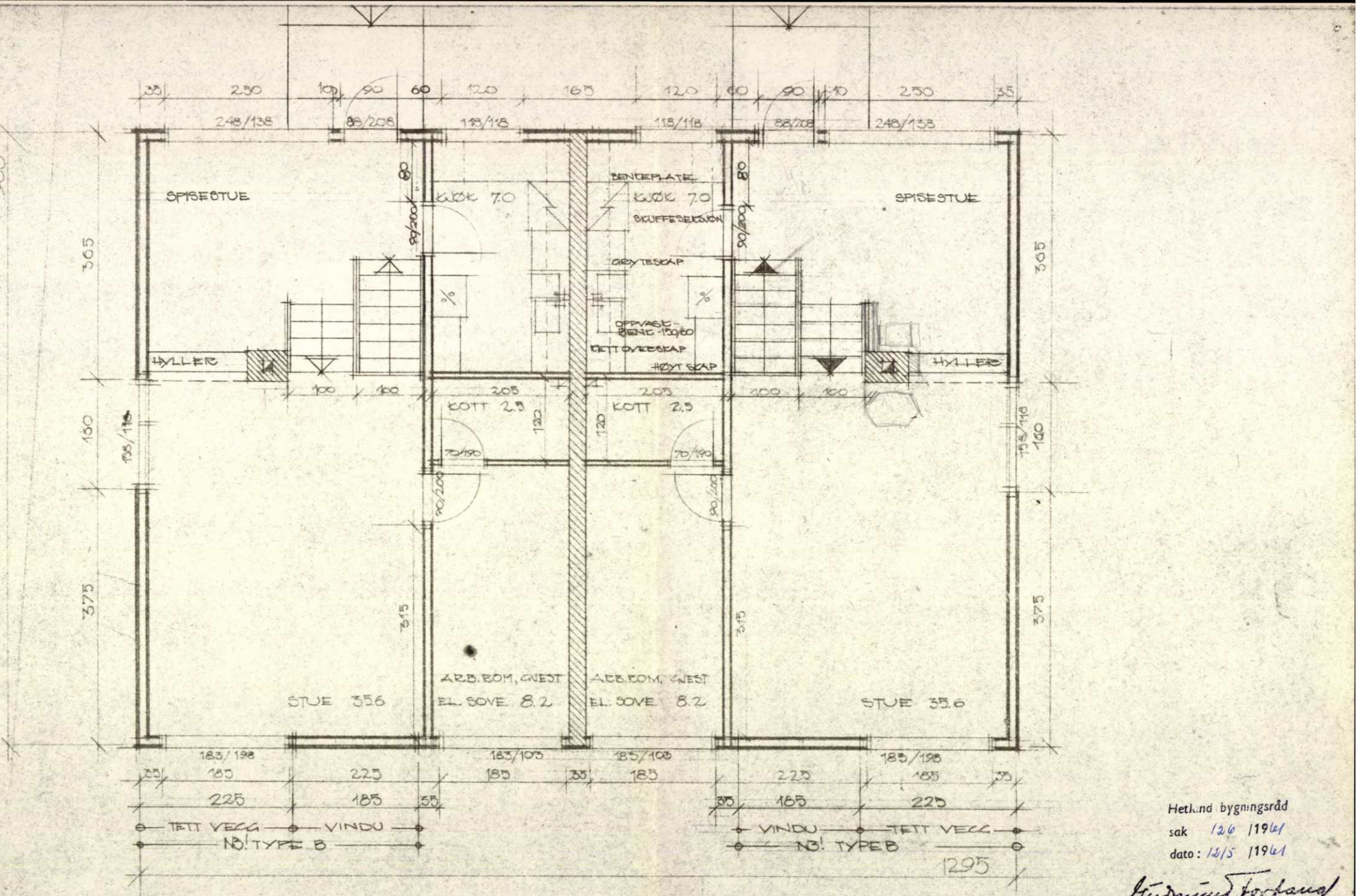
BYGHERRE:	VERTIKALDELT TO-MANNSBOLIG
BYGGESTED:	MOT SYD (NORD) - MÅL 1:50
	PER BONESMO - CHR. FOSSE - ARK. MNAL.



Hetl nd bygningsråd
sak 126 /1961
dato: 12/5 /1961

Gudmund Torjussen

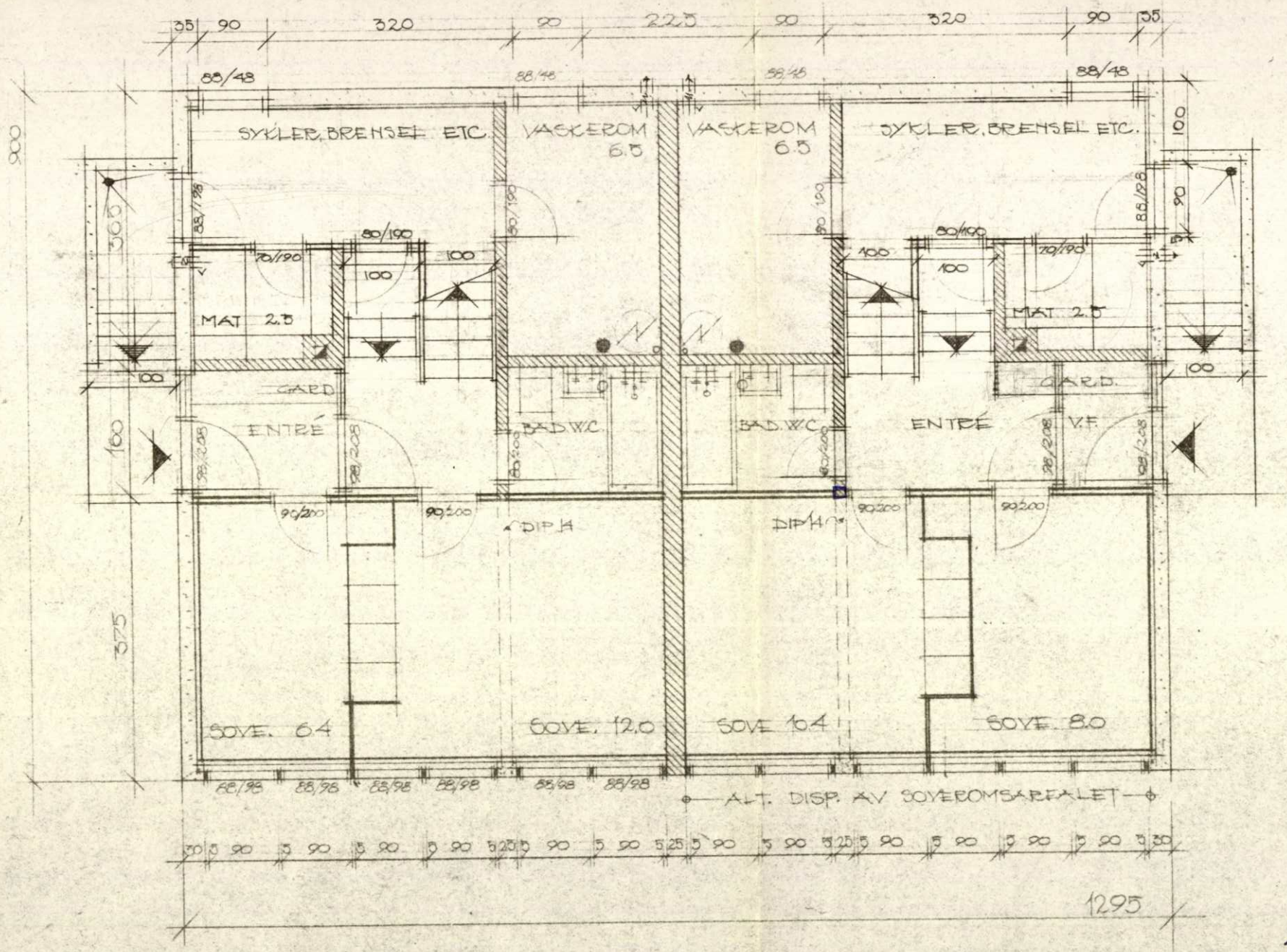
BYGGHERRE:	VERTIKALDELT TO-MANNSBOLIG
BYGGESTED:	GAVL - MÅL 1:50
	PER BONESMO - CHR. FOSSE - ARK MNAL.



Hetland bygningsråd
sak 126 /1961
dato: 12/5 /1961

Gudmund Torfinn

BYGGHERRE:		VERTIKALDELT TO-MANNSBOLIG
BYGGESTED:		1. OG 2. PLAN — MÅL 1:50
		PER BONESMO - CHR. FOSSE - ARK. MNAL.

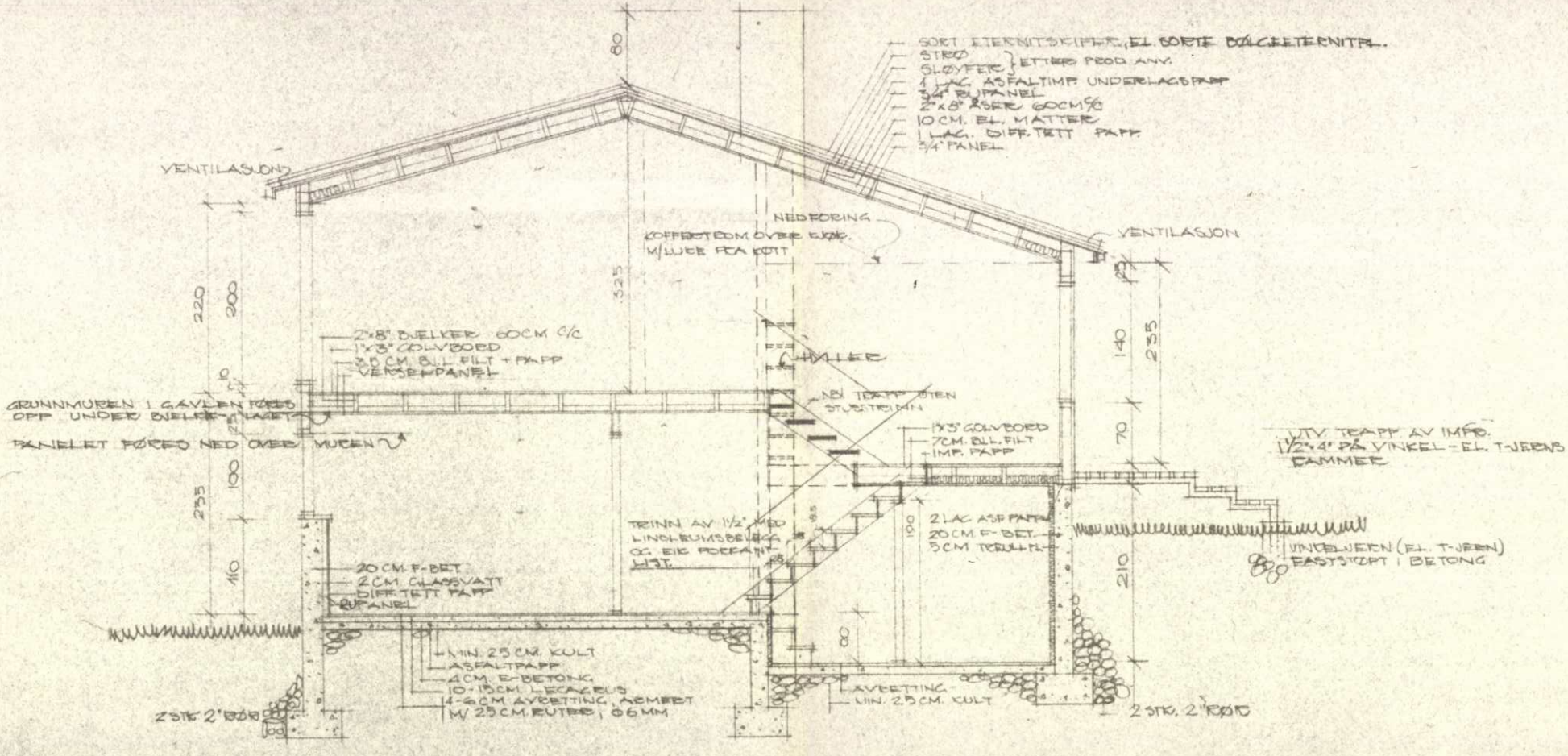


Heti nu bygningsråd
sak 126 / 1961
dato: 12/5 / 1961

Gudmund Torjussen

BYGGHERRE:
BYGGESTED:

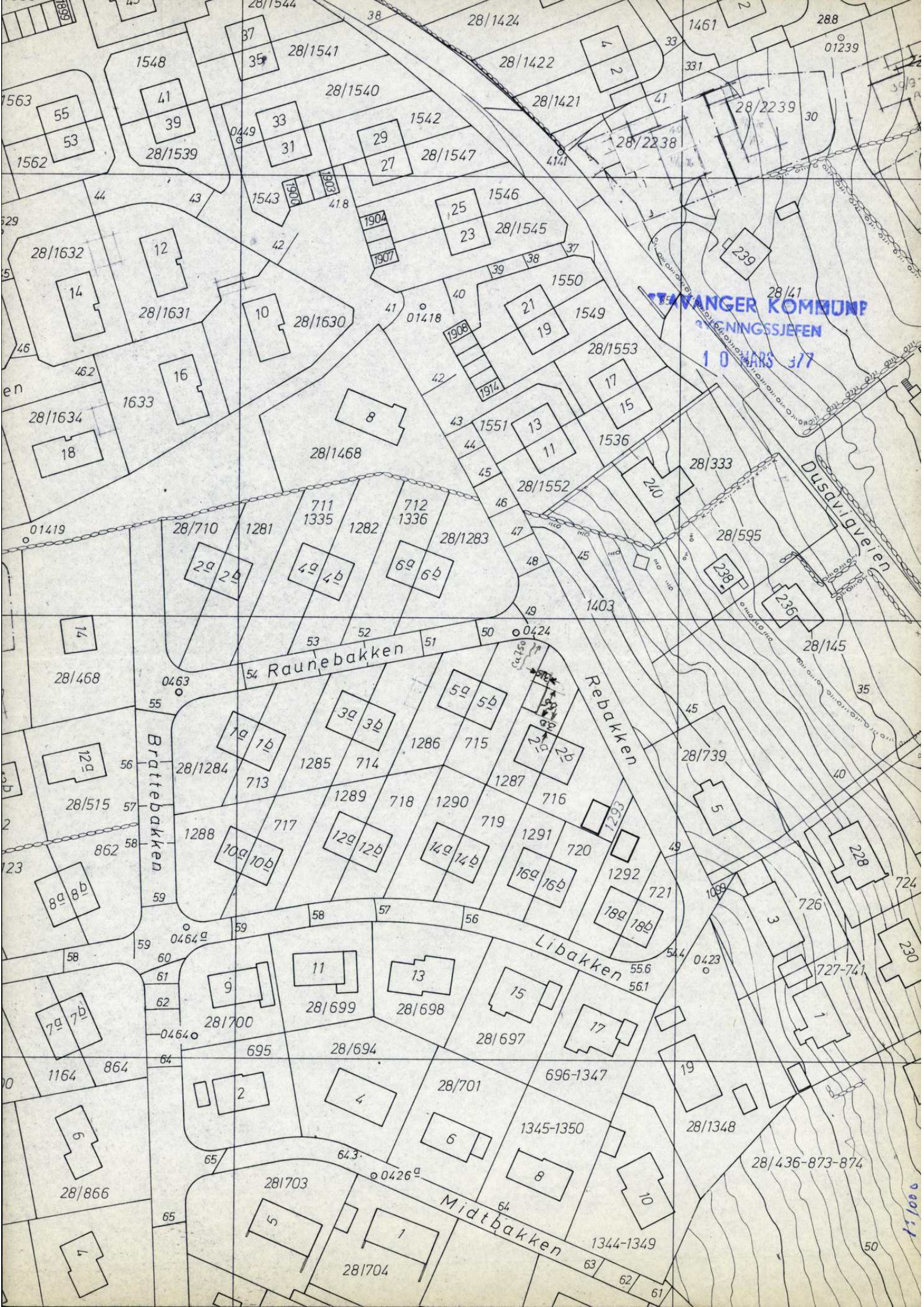
VERTIKALDELT TO-MANNSBOLIG
KJELLER OG 1. PLAN. 1 MÅL 1:50
PER BONESMO - CHR. FOSSE - ARK. MNAL



Hetland bygningsråd
sak 126 /1961
dato: 12/5 /1961

Gudmund Torjang

BYGGHERRE:	VERTIKALDELT TO-MANNSBOLIG
BYGGESTED:	SNITT MÅL 1:50
	PER BONESMO - CHR. FOSSE - ARK. MNAL.


STAVANGER KOMMUNE
OPPMÅLINGSSJEFEN
10 MARS 377
Rauabakken
Brattebakken
Rebakken
Libakken
Midtbakken
Dusavigveien
28/1424
28/1422
28/1421
28/2239
28/2238
28/1540
28/1541
28/1542
28/1547
28/1546
28/1545
28/1550
28/1549
28/1553
28/1551
28/1552
28/1536
28/1468
28/1632
28/1631
28/1630
28/1634
28/1633
28/710
28/1283
28/1284
28/515
28/468
28/1539
28/333
28/595
28/145
28/739
28/700
28/699
28/698
28/697
28/694
28/701
28/1348
28/436-873-874
28/866
28/1703
28/1704
1344-1349
696-1347
1345-1350
727-741
0424
0463
0464a
0464
0423
0426a
01419
01418
01239
0449
0414
1403
1461
1548
1563
1562
1543
1542
1546
1549
1550
1536
1551
1633
1634
1285
1286
1287
1288
1289
1290
1291
1292
1293
1164
864
862
123
724
726
288
331
41.8
42.2
Ca.750
STR.
1000

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:
Rebakken 2A, 4028 Stavanger
Gnr. 28, Bnr. 1287, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
317251005

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Trym Bottolfs

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 924 62 246

E-post: trym.bottolfs@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.
