PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

BOGANESVEIEN 15B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Regulering og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Enebolig

Boganesveien 15 B, 4020 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 16, bnr. 746

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m² BRA-i: 248 m²



Befaringsdato: 05.08.2026 **Rapportdato:** 13.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3069 **Eiendomsverdi ref nr:** XG1050

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

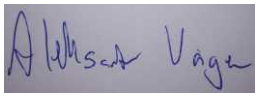
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

Enebolig oppført i 1981 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, 2 stuer, 2 våtrom, 5 soverom 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, carport, garasje og gressplen.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis, strøm og varmepumpe.

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

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

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

Takrenner, nedløp og beslag er av plast, og er fra byggeår.

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av mønedrager og sperr.
Det er et kaldloft over 2. etasje, som er isolert ned mot boligen.

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av både stående og liggende kledning.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 1980 og 1981.
2 kjøkkenvinduer har nye glass, fra 2023.

Boligen har dører av tre, fra byggeår.
Terrassedøren er av aluminium.
Dørene har 2-lags glass.

Det er en veranda utenfor soverommene i 2. etasje, på 5m2.
Verandaen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er også av tre, og har en høyde på 90 cm.

Det er plattinger rundt boligen, på ca 56m2.
Plattingene har skifer og terrassebord som gulv.

Det er et drivhus på plattingen, på 12m2.

Det er en utvendig betongtrapp opp til hoveddøren, samt ned til kjelleren. Trappene har skifer i trinnene.

Det er også en tretrapp på siden av boligen, mellom platting og bolig.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har parkett på gulvene. Det er også laminat samt teppe på enkelte rom.
Boligen har veggplater med tapet. I taket er det takess.

1. og 2. etasje har etasjeskiller av tre.
Kjelleren har støpt plate av betong på grunnen.

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår, med lecaforing.
Det er en peis i stuen, i 1. etasje, fra 2008.
Det er også en peis i kjellerstuen.
Sotluken er plassert i kjelleren.

Hele kjelleren er helt eller delvis under terreng.
Det er teppe, belegg, betong og parkett på gulvene.
På veggene er det veggplater, betong og panel. I taket er det panel.
Etasjen er ventilert via ventiler i vinduene.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper.

Innvendige dører er slette dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom
Vaskerommet er fra byggeår.
Det er belegg på gulvet, veggplater med tapet og takess i taket.
Rommet har innredning med benkeplate, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.
Det er en ventil i taket.

Våtrom › 2. etasje › Bad
Badet er fra 2005.

Badet har flis på veggene og takess i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med dobbel vask, frittstående toalett og et dusjkabinett
Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte over døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2005.
Det er profilerte eikefronter på kjøkkenet.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, veggplater med tapet på veggene og takess i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Beskrivelse av eiendommen

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

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har belegg på gulvet, veggplater med tapet og takess.
Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask og et frittstående toalett.
Det er en ventil i taket.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår.
Hovedstoppekranen er plassert i veggen i kjelleren, på stuen.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Boligen har en varmepumpe på stuen i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2016.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2022, og er plassert på boden i kjelleren.
Det er et sluk i gulvet i rommet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, men med stedvise oppgraderinger i boligen.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler. Sikringene er av nyere dato.
Sikringsskapet er plassert på boden i kjelleren.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eier opplyser at boligen er bygget på fjell, slik at byggegrunnen er stabil.

Blokken har drenering fra byggeår.
Det er drensrør, drenerende masser og grunnmursplast.

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Drivhus

- Det foreligger ikke tegninger

Carport

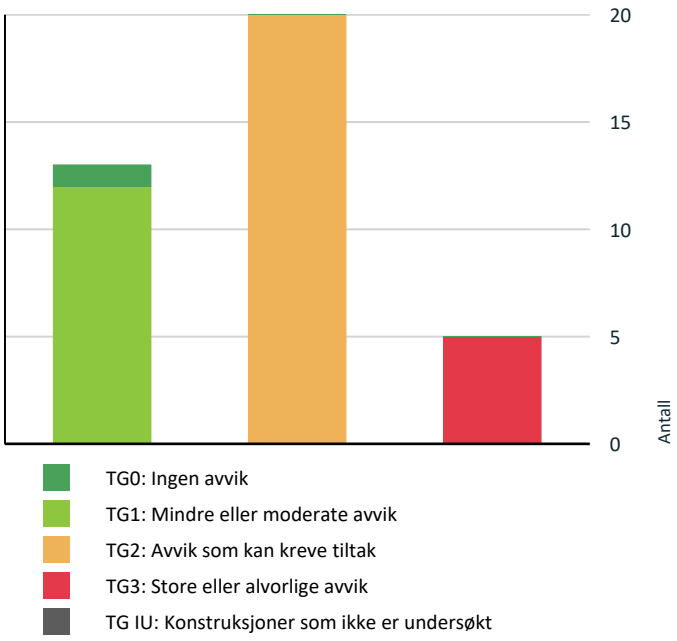
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

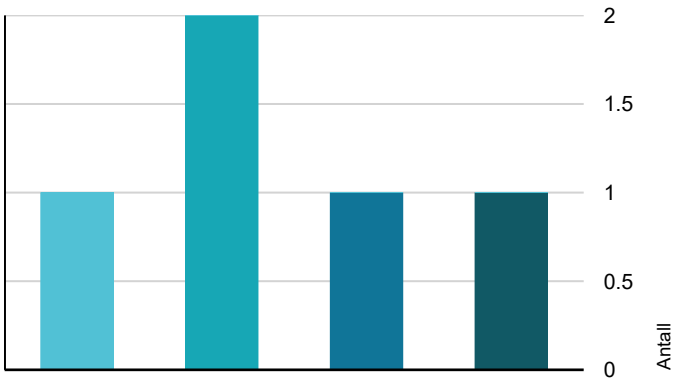
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det mangler håndløpere i kjellertrapp og terrassetrapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1981

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

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

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

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av plast, og er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert rust i innfestingen til nedløpene.

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

Konsekvens/tiltak
• Innfestingene kan byttes frem til systemene byttes, for å hindre at nedløpene knekker.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av mønedrager og sperr.
Det er et kaldloft over 2. etasje, som er isolert ned mot boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
- Det er registrert noe fukt/kondensmerker i takkonstruksjonen, samt noe økte fuktverdier.
- Rørgjennomføringene er ikke utført iht. dagens anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

- Fra 1980-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.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det bør innhentes dokumentasjon/utføres nærmere kontroll av takkonstruksjonen, for å sørge for at denne er bygget opp på korrekt måte. Dette for å sørge for at det ikke oppstår skjulte skader eller kondens bak platene.
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser om det er punkteringer av dampsperre mellom loft og 2. etasje, slik at disse kan tettes. Ved endring av dette, samt de andre avvikene, vil sannsynligvis fuktnivået i treverket synke.
- 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 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av både stående og liggende kledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 1980 og 1981.
2 kjøkkenvinduer har nye glass, fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Takvinduet i 2. etasje er punktert.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Vinduet kan forventes byttet innen nær fremtid for å unngå kuldetap og kondens over tid.







TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra byggeår.
Dette punktet gjelder:
6 vinduer i kjelleren samt 2 store stuevinduer

Vurdering av avvik:

- Det er registrert påbegynnende råte i vinduene

Konsekvens/tiltak

- Vinduene anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport






TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har dører av tre, fra byggeår.
Terrassedøren er av aluminium.
Dørene har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er slitasje i pakningene til dørene.

Konsekvens/tiltak

- Det er ingen mulige tiltak vedrørende pakningene. Avvik som punktert glass kan plutselig oppstå.

TG 3 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Det er en verandadør i 2. etasje, fra byggeår.
Døren har 2-lags glass.
Det er også en kjellerdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er råte nederst i dørene.

Konsekvens/tiltak

- Dørene anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

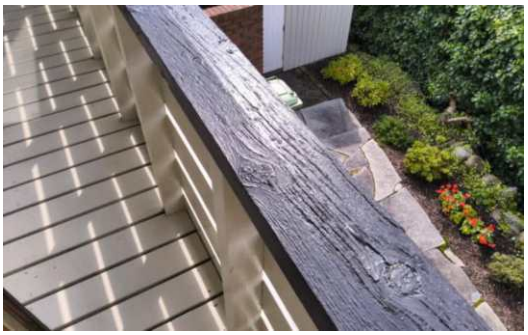
Det er en veranda utenfor soverommene i 2. etasje, på 5m2.
Verandaen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er også av tre, og har en høyde på 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er slitasje i topprekken til rekkverket.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Topprekken anbefales utbedret for økt levetid på verandaen.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er plattinger rundt boligen, på ca 56m2.
Plattingene har skifer og terrassebord som gulv.

Det er et drivhus på plattingen, på 12m2. Selve drivhuset er ikke vurdert.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig betongtrapp opp til hoveddøren, samt ned til kjelleren. Trappene har skifer i trinnene.

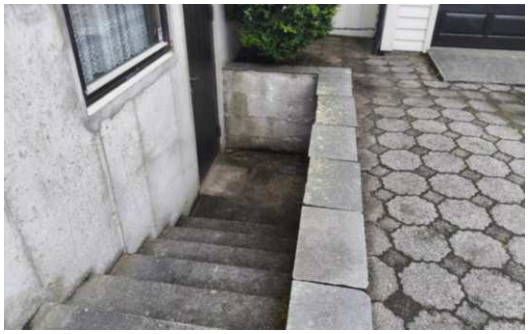
Det er også en tretrapp på siden av boligen, mellom platting og bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er løse skifer i trappene.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det mangler håndløpere i kjellertrapp og terrassetrapp.

Konsekvens/tiltak
- Skifer anbefales utbedret for økt trygghet i trappen.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales at det etableres håndløpere for økt trygghet i trappene.







INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har parkett på gulvene. Det er også laminat samt teppe på enkelte rom.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har veggplater med tapet. I taket er det takess.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

1. og 2. etasje har etasjeskiller av tre.
Kjelleren har støpt plate av betong på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 1,6 cm. Det er målt på stuen og gangen.
2. etasje: 3,2 cm. Det er målt på gangen og det ene soverommet.
Kjeller: 1,3 cm. Det er målt på gang 2 og stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
Etasjeskillere kan rettes av i forbindelse med oppgradering av bolig/overflater.

⚠ Radon

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

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår, med lecaforing.
Det er en peis i stuen, i 1. etasje, fra 2008.
Det er også en peis i kjellerstuen.
Sotluken er plassert i kjelleren.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hele kjelleren er helt eller delvis under terreng.
Det er teppe, belegg, betong og parkett på gulvene.
På veggene er det veggplater, betong og panel. I taket er det panel.
Etasjen er ventilert via ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader i innforet vegg.
• Det er også registrert dampsperre samt forhudningspapp ut mot terreng.

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

Det er på befaringstidspunkt såpass mye påvist fuktighet at ytteligere undersøkelse - tiltak er anbefalt.
Riving og oppbygging av vegger og gulv under terreng kan ikke utelukkes.
• Tidligere var bruk av dampsperre og forhudningspapp vanlig praksis, men over tid viste det seg at dette kunne ha negative konsekvenser. Derfor ble det fra 90-tallet ikke
lenger anbefalt å bruke dette materialet. Når påforte vegger skal gjennoppbygges, må dampsperre og forhudningspappen fjernes.

Ved sjekk av fukt i kontstruksjon, fra stuen og ut mot terreng, er det registrert 23-24 vekt% i treverket (28 vekt% er maksnivå).

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er slette dører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår.
Det er belegg på gulvet, veggplater med tapet og takess i taket.
Rommet har innredning med benkeplate, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.
Det er en ventil i taket.

Tilstandsrapport

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

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

Det er registrert følgende avvik:
Rommet har passert forventet levealder.
Det er gliper i sveiseskjøten, som medfører at gulvet ikke er tett.
Det er økte fuktverdier i gulvet rundt sluket.
Rommet har kun naturlig ventilering.
Det er relativt flatt gulv, med svakt motfall mot veggen mot toalettrommet. Det er ca 5mm motfall fra sluk og mot vegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Referansenivået er ved døren.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er registrert andre avvik i våtsone.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det er registrert andre avvik i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Se punkt om økt fuktighet i gulvet, samt totalrenovering av vaskerommet.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2005.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og takess i taket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 2 cm flis.
Gulvet er relativt flatt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

• For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Området under vinduet har ca samme høyde som sluket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har smøremembran som membran.
Det er et plastsluk i gulvet i dusjsonen.
Sluket har synlig membran klemt via klemring.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med dobbel vask, frittstående toalett og et dusjkabinett

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte over døren.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra gangen og inn mot dusjsonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2005.
Det er profilerte eikefronter på kjøkkenet.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, veggplater med tapet på veggene og takess i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har belegg på gulvet, veggplater med tapet og takess.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask og et frittstående toalett.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er en ventil i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler tilluftsløsning i toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at toalettrommet får sirkulert ut luften, og får varm tilluft fra boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår.
Hovedstoppekranen er plassert i veggen i kjelleren, på stuen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

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

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe på stuen i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2016.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales jevnlig service på varmepumpen, for økt levetid. Dette kan også gi en pekepinn på gjenværende levetid på varmepumpen, og om det er behov for tiltak fremover.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2022, og er plassert på boden i kjelleren.
Det er et sluk i gulvet i rommet.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, men med stedvise oppgraderinger i boligen.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler. Sikringene er av nyere dato.
Sikringsskapet er plassert på boden i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eier opplyser at boligen er bygget på fjell, slik at byggegrunnen er stabil.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Blokken har drenering fra byggeår.
Det er drensrør, drenerende masser og grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler klemlist på grunnmursplasten.
- Det er noe høye fuktnivåer i kjelleren, som henger sammen med dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Når dreneringssystemet blir eldre, kan det oppstå flere problemer på grunn av nedbrytning og svekkelse over tid. En vanlig utfordring er tetningsproblemer
rundt rørene. I tillegg kan oppbygging av sedimenter, rusk og avleiringer inne i dreneringsrørene redusere dreneringseffektiviteten, og forårsake tilstoppinger.
Disse problemene kan føre til svikt av dreneringen og vanninntrengning i rom under terreng.
- Det må monteres klemlist på grunnmursplasten slik at det ikke kommer inn vann mellom grunnmur og grunnmursplast. Dette kan igjen føre til økte fuktnivåer i underetasjen.
- Drensen bør sjekkes av firma med kamera og spyling, for å sikre at denne ikke er tett, på bakgrunn av de økte fuktnivåene i kjelleren.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har enkelte mindre sprekkdannelser.

Konsekvens/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.

Det er registrert en sprekk under det ene kjellervinduet



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

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

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



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

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det mangler håndløpere i kjellertrapp og terrassetrapp.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det anbefales at det etableres håndløpere for økt trygghet i trappene.

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

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

Bygninger på eiendommen

Drivhus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Carport



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1991

Standard

Vedlikehold

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1983

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er fra 1989
Ytterveggene er bygget opp av bindingsverk. Utvendig er det liggende, enkelfalset kledning.
Takformen er saltak, og er bygget opp av sperr. Det er stedvise inndrevsmerker på sutaksplatene.
Utvendig er det betongtakstein på taket.
Nedløp, beslag og takrenner er av plast.
Det er en treport i front, sidedør og et vindu i bakkant. Disse har utvendig slitasje.
Garasjen har en støpt plate på grunnen.
Det er ventilering via spalte i kasse.
Garasjen har innlagt strøm.

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

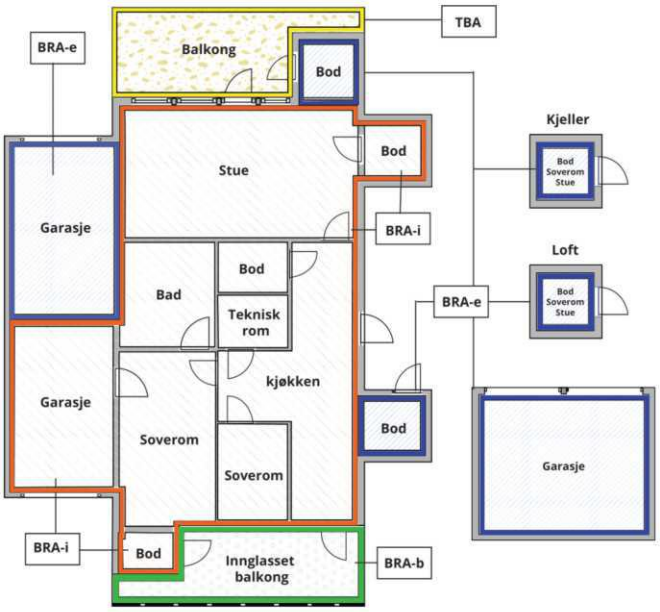
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	97			97	5		97
2. etasje	62			62	56	16	78
Kjeller	89			89			89
SUM	**248**				**61**	**16**	**264**
SUM BRA	**248**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, toalettrom, kjøkken, vaskerom, stue		
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, soverom 4		
Kjeller	Gang, stue, gang 2, soverom, bod, bod 2, bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Drivhus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje			12	12	
SUM			**12**		
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ 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		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

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

Kommentar

Carportens areal er på 19m2.
Carporten er kun målt, ikke vurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		26		26	
SUM		**26**			
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjens størrelse er tatt ut fra tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	16	746		0	477.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Boganesveien 15 B

Hjemmelshaver

Tjøstheim Solveig Margrete

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, carport, garasje og gressplen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse fra 1986:
BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT.

Ellers ingenting å bemerke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	
2	13.08.2026	
3	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Forutsetninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301251014
Addresse	Boganesveien 15B		
Postnr.	4020	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Solveig M Tjøstheim		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1981

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

45

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If forsikring

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Forus rør oppgraderte badet i andre etasje i 2005. Skiftet vask på toalett i første etasje i ca. 2004 og toalett ble byttet ut i 2012-13.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Ragnar Svensen skiftet baderomsmøbel og Osvald Sivertsen skiftet toalettet.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

På hovedbadet i andre etasje ble det lagt ny membran, varmekabler i gulv og fliser.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alt på badet ble skiftet i 2005.

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

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

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

Det ble lagt nye varmekabler i 2005 på hovedbadet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Forus rør oppgraderte badet.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Jeg hadde inne Osvald Sivertsen for å sjekke vasker på bad, toaletter, og rør på kjøkken nå i år (30.juni).

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Avvikene ble utbedret av Osvald Sivertsen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er septiktank på eiendommen.

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lekkasje fra tak for ca. 35 år siden.

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

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

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

Vi hadde en byggemester innom som fikset lekkasjen. Har ikke hatt problemer med det siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke firma.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ikke før takstmann var innom.

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

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

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

Finnsglass var innom å skiftet glass i to kjøkkenvinduer som var punktert.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Finnsglass utførte arbeidet.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ikke før takstmann var innom.

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Mannen min la gulv og panelte veggene på rommene i kjelleren.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

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

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

Nytt sikringsskap i 2017-2019 og det elektriske for å etablere varmepumpe. Alle takpunktene ble også sjekket i samme tidsperiode.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Svithun Elektro.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Det har vært noen innom for noen år tilbake. Husker ikke firma, de var oppnevnt av kommunen.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det var ingen avvik på den kontrollen.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Fikk nytt viftesystem i 2001, etter det funket det bare på bad og kjøkken.

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

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

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

Fikk nytt viftesystem i 2001, etter det funket det bare på bad og kjøkken.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Svithun Elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygget garasje 1986-1988. Bygget terrasse i 1992.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble gjort når stod ferdig. Har fått brukstillatelse for carport og garasje.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 05.08.2026

Signert av *Solveig M Tjøstheim*

Initialer selger:
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Boganesveien 15B, 4020 STAVANGER**	
Dato for energimerking **03.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306991**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4254538**
Gårdsnummer **16**	Bruksnummer **746**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **269,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **138,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **205,82 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **178,81 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 334 kWh**

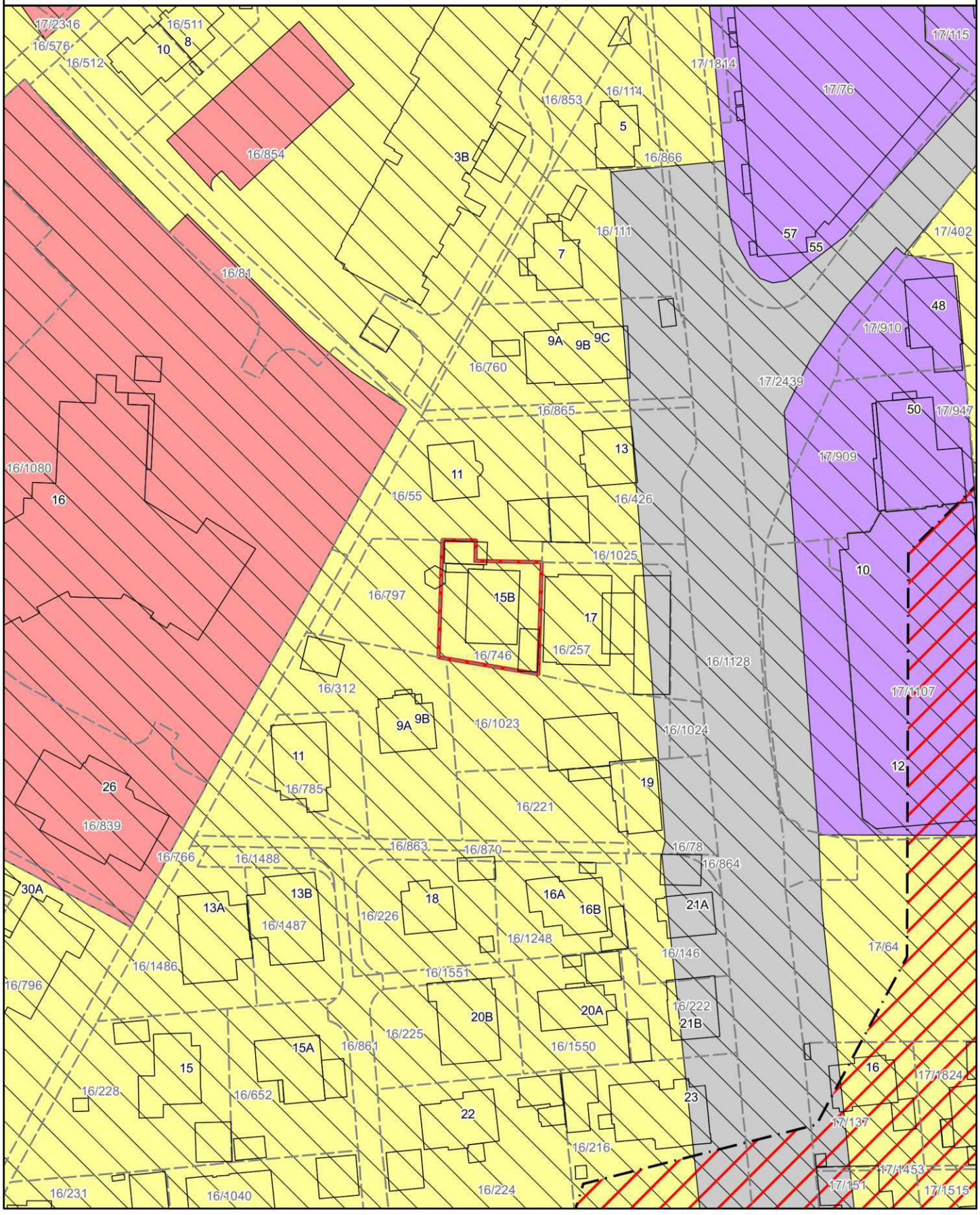
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 16/746/0/0
Dato: 2026-06-01
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



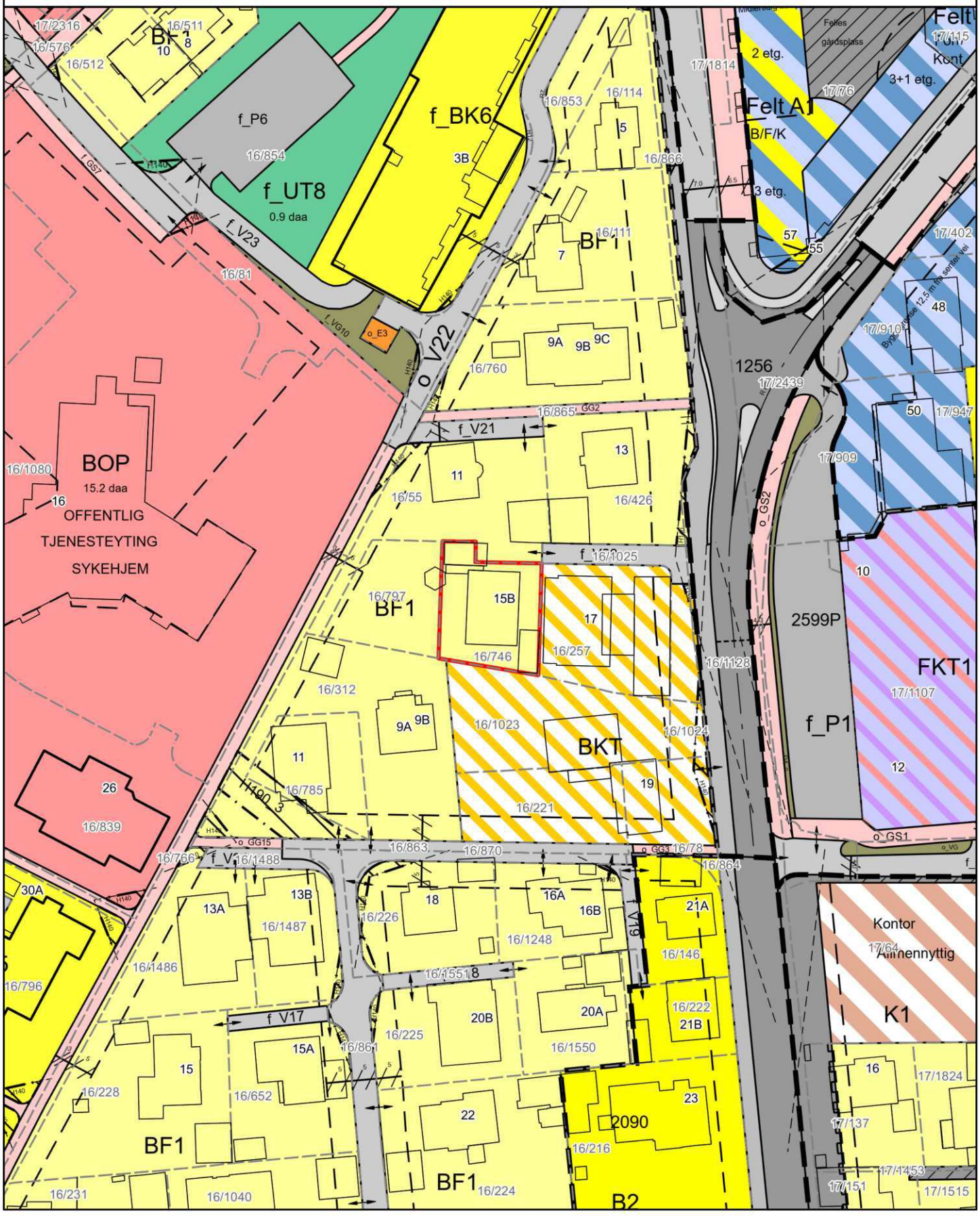
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 16/746/0/0
Dato: 2026-06-01
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2565
Ikrafttredelsesdato: 17.12.2018

Stavanger kommune

N



Bestemmelser for plan 2565, områderegulering for Vågedalen, Hinna bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 17.12.2018 i medhold av plan- og bygningsloven §12-12.
Korrigert § 6.1 i henhold til KBU vedtak 21.03.2019

§ 1 Formål

Formålet med planen er å fastsette rammer for eksisterende bebyggelse, og for videre utbygging i området, samtidig som bokvaliteter, lekearealer og trafikksikkerhet ivaretas.

§ 2 Plankrav

Endret bruk innenfor felt BT og BKT kan bare gjennomføres på grunnlag av godkjent detaljert reguleringsplan for området. Dersom det fremmes detaljregulering for deler av feltet, skal utviklingsmuligheter for resterende del illustreres.

§ 3 Krav til søknad om byggetillatelse

I byggesøknaden skal det følge plan- og snittegninger (tverr- og lengdesnitt) som viser ny bebyggelse, eksisterende bebyggelse på tomten og bebyggelse på naboeiendommene. Det skal vises eksisterende terreng, og hvordan tomten tenkes planert. Det skal redegjøres for håndtering av overvann på egen grunn.

Plassering av garasjer skal vises på situasjonskart sammen med bolighuset selv om garasjen ikke skal bygges samtidig.

For støyutsatt bebyggelse skal det sammen med byggesøknad følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442.

§ 4 Fellesbestemmelser

4.1 Deling
Det tillates ikke fradeling av nye boligtomter, utover det som er vist i planen.

4.2 Krav til landskapstilpasning
For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning. Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

4.3 Byggegrense
Der det ikke er vist byggegrense gjelder plan- og bygningslovens krav om 4 m avstand til nabogrense.

4.4 Avkjørsler
Det tillates kun en avkjørsel per eiendom, som vist på plankart.

Der det er forutsatt felles garasjeanlegg angitt som felt BG eller parkering P, er det omtalt under § 5.

4.5 Innhegning
Eventuelle gjerder/støttemur skal ikke overstige 1,0 m inkl. fundament. Gjerder/beplantning i frisiktsone skal ikke være mer enn 0,5 meter over veibanen.

4.6 Universell utforming
Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

4.7 Enhetlig utbygde områder
For enhetlig utbygde områder, felt BK1, BK2 og BK4, kan tilbygg, påbygg, garasjer og fasadeendringer med mer, ikke tillates før disse tiltakene er regulert. Det skal i slike tilfeller lages fasadetegninger som blir bindende for fremtidige søknader i samme rekke.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Felt BF1 - frittliggende småhusbebyggelse
De enkelte tomtene kan bebygges med en boenhet. Dersom øvrige krav tilfredsstilles kan det tillates en underordnet boenhet på opptil 60 m^2 BRA for eneboliger. Dersom tomten er større eller lik 700 m^2 kan det tillates en tomannsbolig. Det tillates ikke ytterlige boenheter i tomannsboliger.

Der byggegrensene tillater det og kravene til uteoppholdsareal kan oppfylles på egen tomt, kan tomtene bebygges med inntil %-BYA =30 %. Maks gesimshøyde = 7 m, maks mønehøyde = 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bygningene skal ha valm- eller saltak.

Maksimal mønehøyde for enkel garasje er 3,5 m og for dobbelgarasje 4,0 m beregnet ut fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer kan være inntil 35 m^2 bebygd areal. Garasjer kan tillates utenfor byggegrense. Det tillates kun avkjørsler som vist på plankart. Parkering iht. gjeldende parkeringsnorm skal dekkes på egen tomt.

Garasje/carport/bod kan oppføres i nabogrense også når den er sammenbygd med bolig så fremt branntekniske forhold er ivaretatt. Mot vei må avstanden være 5 meter dersom garasje/carport er plassert vinkelrett på veien. Dersom det er trafikksikkerhetsmessig tilrådelig og plasseringen er parallell med veien, kan garasje/carport/bod plasseres minimum 1 meter fra vei. Det tillates kun en avkjørsel per eiendom, som vist på plankart.

For hver boenhet innenfor felt BF1 skal det opparbeides minimum 100 m^2 egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 8 m dybde på solrikt areal (mot vest/syd). For underordnet boenhet i enebolig skal det i tillegg opparbeides 50 m^2 uteareal med samme soltilgang.

5.2 Felt BF2 - frittliggende småhusbebyggelse
Felt BF2 anses som ferdig utbygd. Ved eventuell riving/nybygging på tomtene skal bolighuset plasseres innenfor byggegrensen. Innenfor tomtene tillates det oppført bolighus med maks 120 m^2 BYA. For bolighus er maks gesimshøyde = 7 m, maks mønehøyde = 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bygningene skal ha valm- eller saltak.

Det kan oppføres en enkel garasje med maks 30 m^2 BYA innenfor hver tomt. Maksimal mønehøyde for garasje er 3,5 m. Garasjer kan tillates utenfor byggegrense. Det skal avsettes plass til parkering iht. gjeldende parkeringsnorm, på egen tomt.
Garasje/carport/bod kan oppføres i nabogrense også når den er sammenbygd med bolig så fremt branntekniske forhold er ivaretatt. Mot vei må avstanden være 5 meter dersom garasje/carport er plassert vinkelrett på veien. Dersom det er trafikksikkerhetsmessig tilrådelig og plasseringen er parallell med veien, kan garasje/carport/bod plasseres minimum 1 meter fra vei. Det tillates kun en avkjørsel per eiendom, som vist på plankart.

5.3 Felt BK1 - konsentrert småhusbebyggelse
Området er ferdig utbygd og eksisterende bebyggelse inngår i planen. Området skal bebygges med tomannsbolig med maksimalt en boenhet per tomt. Omriss av bebyggelse i plankartet er bindende for plassering og utforming av bolig og garasjer. Maks mønehøyde = 5,5 m og maks gesimshøyde = 3,0 m. Bygningene skal ha saltak. For garasjer er maks mønehøyde = 3,5 m og gesimshøyde = 2,5 m. Parkering for BK1 skjer på egen grunn eller i felles parkering f_P1.

5.4 Felt BK2 - konsentrert småhusbebyggelse
Området er ferdig utbygd og eksisterende bebyggelse inngår i planen. Området skal bebygges med tomannsbolig/rekkehus med maksimalt en boenhet per tomt. Omriss av bebyggelse i plankartet er bindende for plassering og utforming av bebyggelsen. Maks mønehøyde = 8,5 m og maks gesimshøyde = 6,0 m. Bygningene skal ha saltak.

Det tillates bod med pulttak på maks 8 m^2 utenfor omriss av bebyggelse.
Parkering skal løses i fellesparkering, felt f_P2.

Det tillates oppført terrasse i bygningenes andre etasje utenfor omriss av bebyggelse, med en maksimal dybde på 3 meter fra opprinnelig fasade. Terrassene skal stå på søyler, og det tillates ikke utvidelse av boligarealet.

5.5 Felt BK3 - konsentrert småhusbebyggelse
Området er ferdig utbygd og eksisterende bebyggelse inngår i planen. Området skal bebygges med tomannsbolig/rekkehus med maksimalt en boenhet per tomt. Omriss av bebyggelse som inngår i planen er bindende for plassering og utforming av bebyggelsen.

Maks mønehøyde = 8,5 m og maks gesimshøyde = 6,0 m. Bygningene skal ha saltak.

Parkering for BK3 skal løses i felles parkeringsanlegg BG3.

5.6 Felt BK4 - konsentrert småhusbebyggelse
Området er ferdig utbygd og eksisterende bebyggelse inngår i planen. I området tillates rekkehus med maksimalt en boenhet per tomt. Omriss av bebyggelse som inngår i planen er bindende for plassering og utforming av bebyggelsen.

Det tillates oppført terrasse i bygningenes andre etasje utenfor omriss av bebyggelse, med en maksimal dybde på 3 meter fra opprinnelig fasade. Terrassene skal ha en enhetlig utforming for hele rekken. For rekken Vågedalskroken 3A-3D og 5A-5F, tillates balkonger inntil 2,5 m utenfor grensen. Terrassene skal stå på søyler. Det tillates ikke utvidelse av boligarealet.

Maks mønehøyde = 9 m og maks gesimshøyde = 6,5 m. Bygningene skal ha saltak.

Parkering skal løses i felles parkeringsanlegg BG4. Internt i området skal det være bilfri sone og det er kun adgang til kjøring for utrykningskjøretøy og servicebiler samt varelevering.

5.7 Felt BK5, BK6 og BK7 - blokkbebyggelse
Området er ferdig utbygd og eksisterende blokkbebyggelse inngår i planen.

Parkering for BK5 skal løses i felles anlegg f_P5. Parkering for BK6 skal løses i felles anlegg f_P6 og i anlegg under bakken på gnr/bnr 16/854. Parkering for BK7 skal løses i felles anlegg innenfor felt BKB.

5.8 Felt BK8 – rekkehus
Maks tillatt utnyttelse er samlet for feltet 780 m^2 BRA. Det tillates saltak, mansardtak eller pulttak. Hovedgesims skal ikke overstige 6,5 m og møne 9 m. Det tillates takterrasse mot øst. Gesims ved takterrassen tillates på 9 m.

Det tillates maks 4 boenheter. Fellesarealer skal opparbeides samtidig som første bolig. Fellesvei (f_V34) og felles lek (f_L14) skal være felles for alle boenheter i felt BK8. Parkering skal anlegges på egen grunn.

5.9 Felt BA - annet kombinert formål, garasjeanlegg og parkering
Innenfor arealet BA tillates garasjeanlegg og parkering. Maksimalt tillatt bebygd areal er 100% BYA. Maks mønehøyde er 6 m over planert terreng. Inntil arealet blir bebygget skal arealet opparbeides som park. Innenfor arealet tillates anlagt miljøstasjon for oppsamling av avfall som skal gjenvinnes. Formålsgrense sammenfaller med byggegrense.

5.10 Felt BOP - offentlig tjenesteyting
Innenfor området tillates sykehjem, omsorgsboliger og bofelleskap med tilhørende parkering og uteoppholdsarealer. Maks BRA totalt 12 000 m^2. Maks høyde 14 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved utbygging på eiendommen, skal parkering løses under bakken. Det skal lages mobilitetsplan som skal legges til grunn for parkeringsdekningen.

5.11 Felt BT - kombinert formål – bolig og offentlig tjenesteyting
Innenfor felt BT tillates bolig og offentlig tjenesteyting. Dersom det kun bygges bolig er maksimalt tillatt bruksareal 70 %-BRA. Det kan bygges med inntil 150 %-BRA dersom området skal brukes til offentlig tjenesteyting eller kombinasjon med bolig. Endret bruk innenfor felt BT kan bare gjennomføres på grunnlag av godkjent detaljert reguleringsplan.

5.12 Felt BKT - Kombinert formål bolig, kontor og tjenesteyting,
Det tillates etablert boliger dersom bensinstasjonen avvikles. Ved bruksendring må det foreligge godkjent detaljert reguleringsplan. Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser, og det skal evt. foreligge godkjent tiltaksplan, i henhold til gjeldende forskrift. Maks tillatt utnyttelse 120 % -BRA. Det tillates bolig, kontor og tjenesteyting. Maks høyde 14 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

5.13 Felt BBH1 - barnehage
Største tillatte bygningshøyde er 4 meter. Maksimalt tillatt bruksareal er BRA = 1300 m^2.

Mindre bebyggelse som lekehytter og pergola i forbindelse med lekeområdet kan plasseres utenfor byggegrensene.

5.14 Felt BBH2 - barnehage
Det tillates opp til 3 avdelinger. Bebyggelsen kan oppføres med maks 2 etasjer, maks gesims 9 meter. Maks BRA 1000 m^2. Arealet skal opparbeides som offentlig park og lekeareal, inntil tomten eventuelt bebygges.

5.15 Felt L – lekeplass
Lekeplass angitt med o skal vedlikeholdes av kommunen. Områder angitt med f er felles arealer og skal driftes privat. Der ikke annet er angitt gjelder offentlig vedlikehold og eierskap. Lekeplassene skal følge kommuneplanens bestemmelser om uterom og lekeplasser i boligområder. Arealet skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå. Plan skal sendes kommunen til gjennomsyn og godkjenning før opparbeidelse.

5.16 Felt BGU - grav- og urnelund
Eksisterende bygg inngår i planen. Trerekker langs vei skal ivaretas.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 V – kjøreveg. GS - gang- og sykkelveg. GG - gangvei
Veger skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av kommunen.
Det skal legges vekt på universell utforming. Fortau og gang- og sykkelveier skal være tilpasset rullende brukere ved krysningspunkt.

Veier som er private og felles for flere eiendommer, er angitt på plankartet som f_V.
Veien er felles for alle eiendommene som veien går over og for de eiendommene veien fører frem til.

Gangvei f_GG23 er felles for felt BK2. Gangvei f_GG19 er felles for BK1.

6.2 P - parkering
Private felles parkeringsplasser er angitt med f. Offentlig tilgjengelige parkeringsplasser er angitt med o.
f_P1 er felles for felt BK1
f_P2 er felles for felt BK2
f_P5 er felles for felt BK5
f_P6 er felles for felt BK6

6.4 o_VG – Annen veggrunn, grøntareal
Annen veggrunn, felles eller offentlig, skal opparbeides som et grønt og beplantet område. Det må tas hensyn til frisiktsoner.

§ 7 - Grønnstruktur

7.1 O_GP– Park
Arealet skal opparbeides som park og tilrettelegges for lek og opphold. Arealet skal vedlikeholdes av kommunen.

§ 8 - Hensynssoner

8.1 Sikringssone. Frisikt H140
I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

8.2 Andre sikringssoner H_190. Vann- og avløpsledninger
Det er forbudt å føre opp bygninger eller noe slags anlegg, bearbeiding av terreng eller nyplanting av trær over ledninger innenfor hensynssonen.

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	02.06.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	16	Bnr:	746	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Boganesveien 15B						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☒	16/55, 16/1025
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

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

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

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

Den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt ligger vedlagt som egen fil.

Stavanger kommune

Retur: Øvre Kleivegate 15, 4005 STAVANGER

F A K T U R A

Fakturanummer	**40091444**
Fakturadato	10.03.2026
Kundenummer	3053192
Ordrenummer	80045853
Referanse	

Tjøstheim Solveig M
Boganesveien 15 B
4020 STAVANGER

Betalingsinformasjon:	
Forfallsdato	**20.03.2026**
Kontonummer	**15202557837**
KID	**3053192040091444109**
Beløp å betale	**13.196,20**

Juridisk ansvarlig:
Tjøstheim Solveig M
Boganesveien 15 B
4020 STAVANGER

Gjelder: Kommunale gebyr, 1. termin 2026
Eiendom 16/746/0/0, Boganesveien 15 B

Beskrivelse	Netto terminbeløp	MVA %	MVA beløp	Brutto terminbeløp
Eiendomsskatt	1.395,00	0,00	0,00	1.395,00
Feie- og tilsynsgebyr	247,50	0,00	0,00	247,50
Renovasjon	2.542,00	25,00	635,50	3.177,50
Vann og avløp	7.283,65	15,00	1.092,55	8.376,20
Totalt fakturagrunnlag	**11.468,15**		**1.728,05**	**13.196,20**

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

Stavanger kommune

Retur: Øvre Kleivegate 15, 4005 STAVANGER

Eiendomsskatt

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Eiendomsskatt bolig 010126-300626	2790900 PRM	1.00	1/1	1.395,00	0,00	1.395,00
Sum brutto terminbeløp Eiendomsskatt						**1.395,00**

Feie- og tilsynsgebyr

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Feieavgift 010126	1 STK	495.00	1/1	247,50	0,00	247,50
Sum brutto terminbeløp Feie- og tilsynsgebyr						**247,50**

Renovasjon

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Fastdel Renovasjon 010126-010726	1 stk	2058.00	1/2	1.029,00	25,00	1.286,25
Rest 120 L 010126-010726	1 stk	3026.00	1/2	1.513,00	25,00	1.891,25
Sum brutto terminbeløp Renovasjon						**3.177,50**

Vann og avløp

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Fastdel Vann 010126-300626	248 m2	10.50	1/2	1.302,00	15,00	1.497,30
Beregnet forbruk vann (1,5m3 p 010126-300626	372 m3	8.10	1/2	1.506,60	15,00	1.732,59
Fastdel Avløp 010126-300626	248 m2	13.90	1/2	1.723,60	15,00	1.982,14
Beregnet forbruk avløp (1,5m3 010126-300626	372 m3	11.20	1/2	2.083,20	15,00	2.395,68
Slamtømming årlig 010126-300626	1 stk	1336.50	1/2	668,25	15,00	768,49
Sum brutto terminbeløp Vann og avløp						**8.376,20**

Beløp å betale **13.196,20**

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER
OLAV KYRRES GT. 23 — 4000 STAVANGER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen ..gnr: 16; bnr: 53; 746; Boganesv. 15B

tilhørende .....Marie Tjøsthaim..... og utført etter

bygningsrådets vedtak av18.6.80. sak.1193..... gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

Tomt må planeres med fall fra huset.

Terrasse ut av stue ikke helt ferdig.

Rekkverk på utvendige trapper mangler.

Kjellerinnredning ikke helt ferdig.

Attest fra byingeniøren.

Igangsatt ..september 1980

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

31 AUG. 1981

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, ...

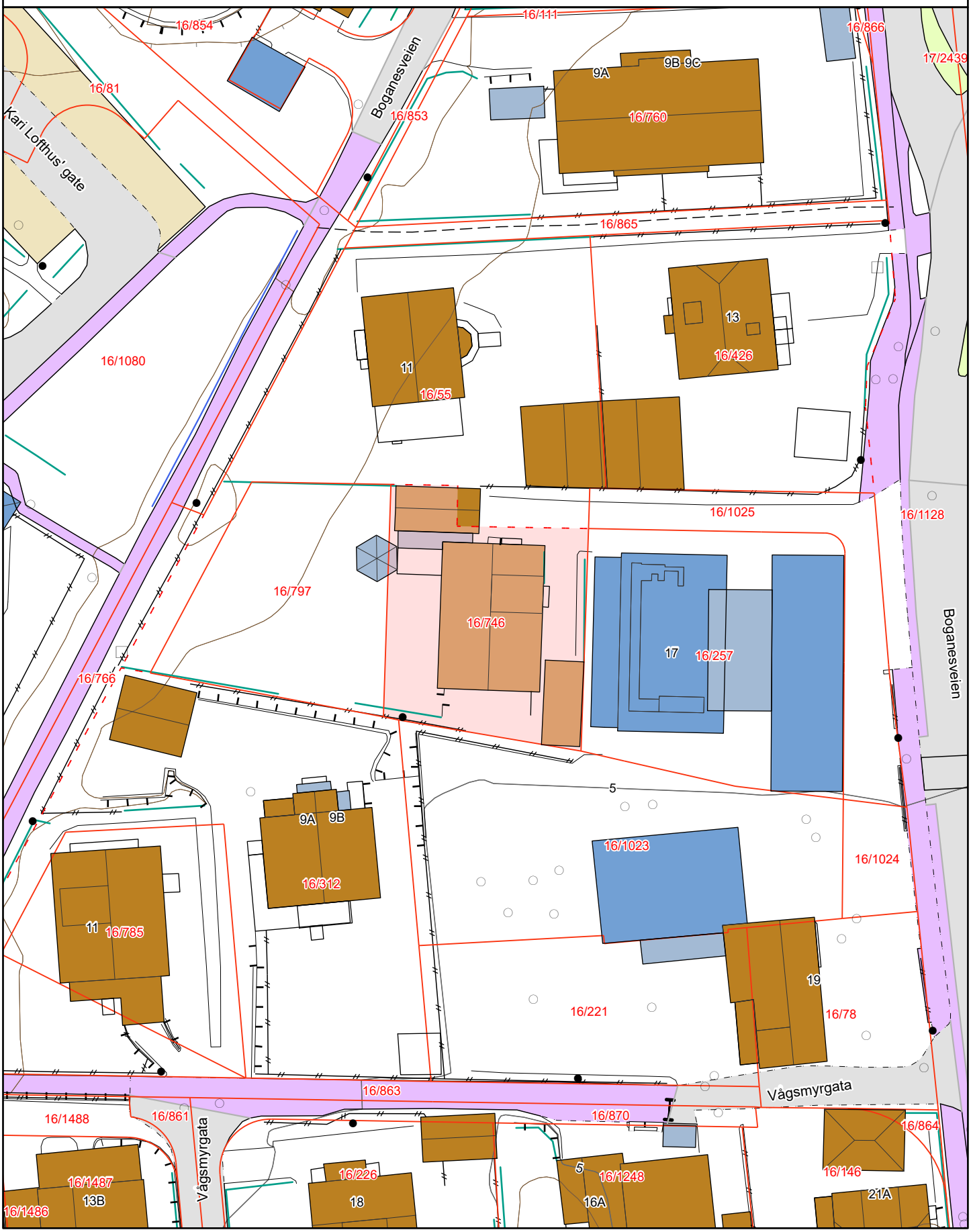
Reidar Haukali .....

G. Landråk

Oversiktskart

Adresse: **Boganesveien 15B, 4020 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/16/746/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 426 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 01.06.2026



Matrikkelkart

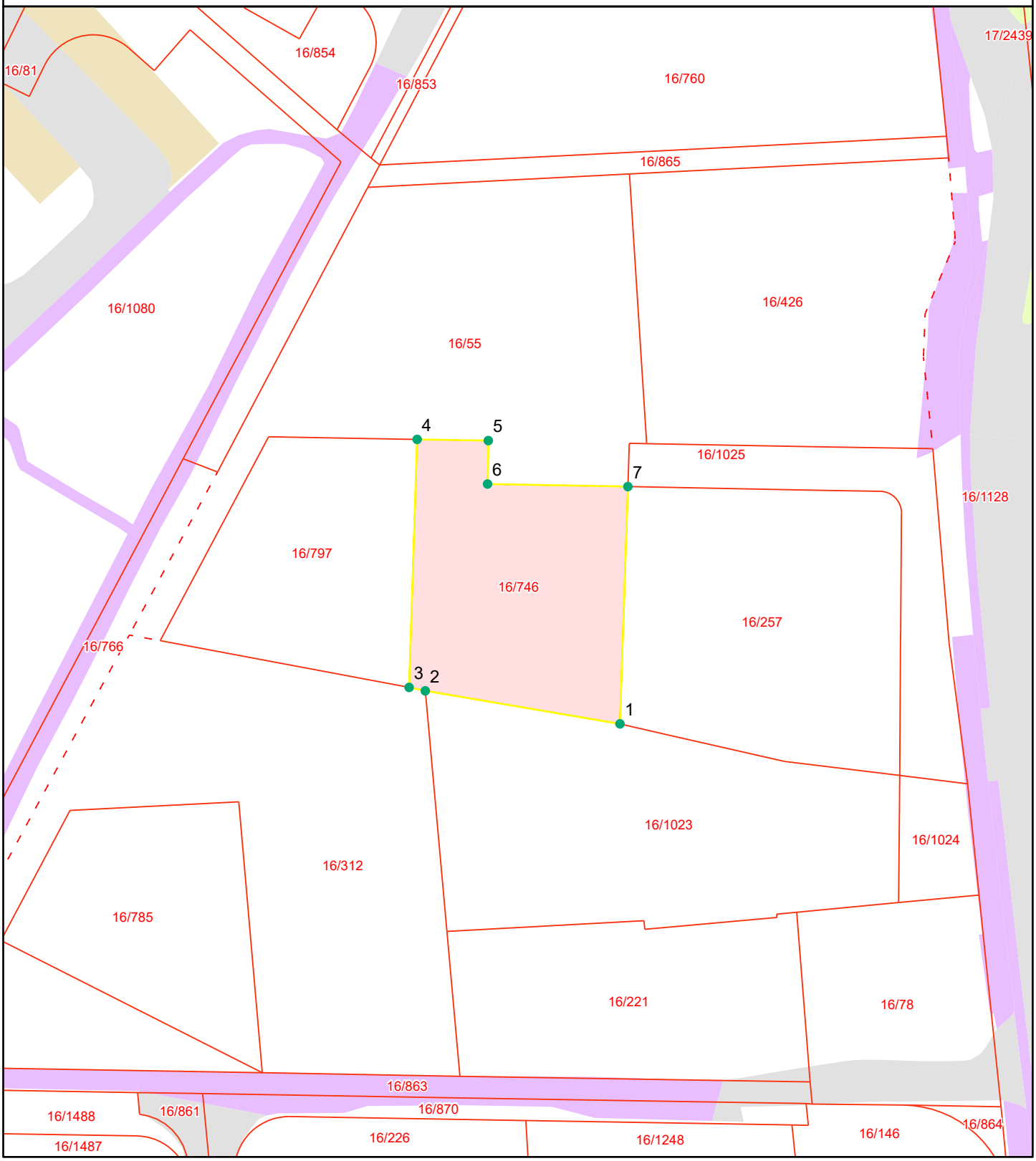
Adresse: **Boganesveien 15B, 4020 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/16/746/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 426 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 01.06.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

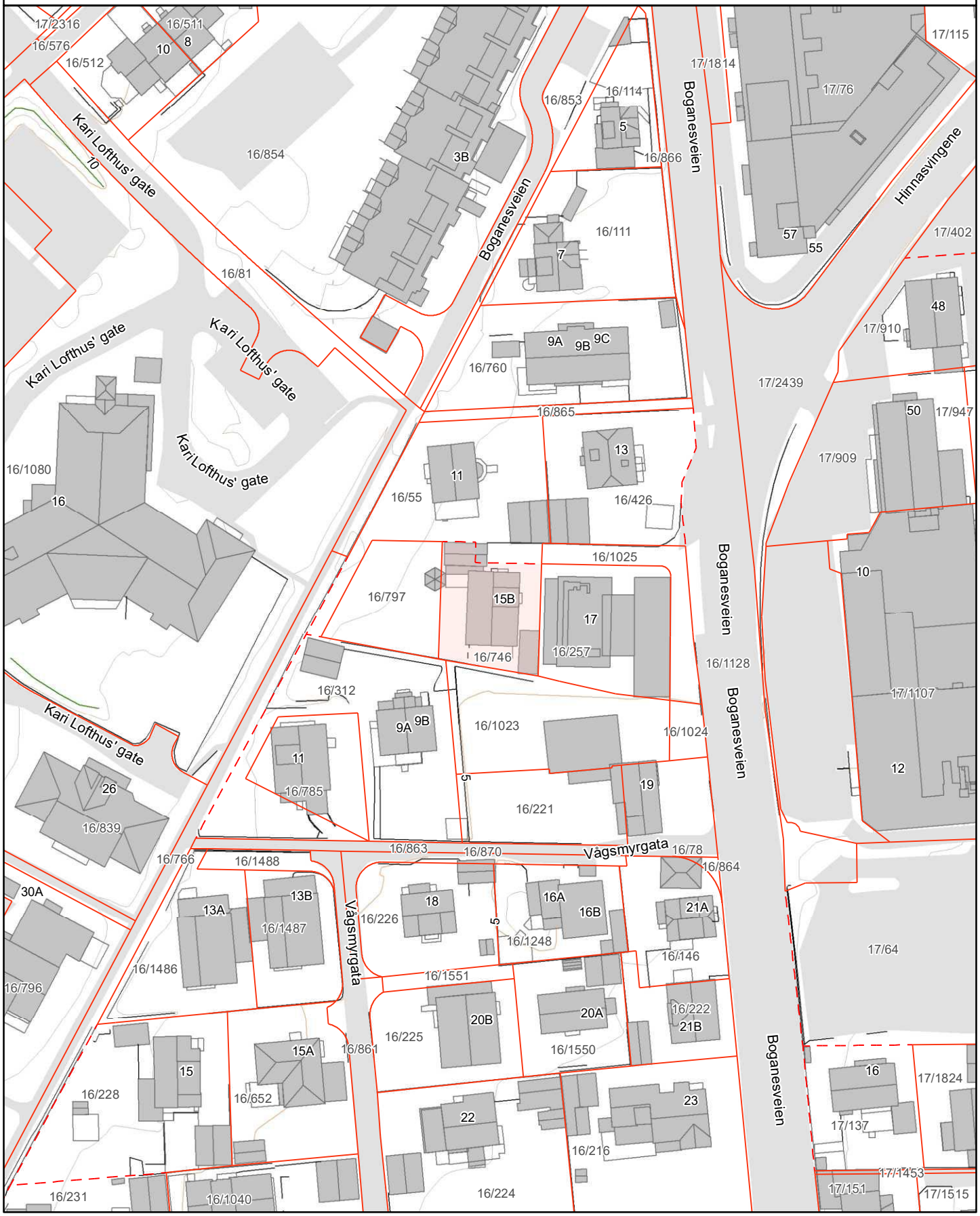
Beregnet areal: 426 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6535853.02	311372.77	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	18.28	0
2	6535856.06	311354.8	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.53	0
3	6535856.38	311353.31	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	22.93	0
4	6535879.23	311354.05	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.59	0
5	6535879.12	311360.62	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	4.01	0
6	6535875.12	311360.55	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	12.99	0
7	6535874.88	311373.5	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	21.94	0

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 16/746/0/0
Dato: 2026-06-01
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 01.06.2026 11:33

Eiendom 1103-16/746

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	17.03.1980	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	425 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	16	Beregnet areal	425,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	746	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Ja
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Boganesveien 15B	4020 Stavanger	Vågedalen	Hinna	Hinna

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
17.03.1980	Kart- og delingsforretning	1103-16/55	Avgiver	-425
		1103-16/746	Mottaker	425

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	4648137			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.06.1983	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	24.06.1983	Areal, annet (bruk/brutto)	27/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	27/0	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	27/0	27/0

Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	4741218			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	31.01.1991	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	31.01.1991	Areal, annet (bruk/brutto)	23/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	23/0	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	23/0	23/0

Bygg 3 av 3: Enebolig

Bygningsnr	4254538			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	248/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1981	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	248/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	248	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	96/0	0/0	96/0
H02	Hovedetasje	0	63/0	0/0	63/0
K01	Kjelleretasje	0	89/0	0/0	89/0

Stavanger kommune

SOLVEIG MARGRETE TJØSTHEIM

BOGANESVEIEN 15B
4020 STAVANGER

Dato 29.07.2026
Saksnr. 2026/30449-11
Deres ref.

Underretning om tinglyst matrikkelenhet - 16/746 og 16/797

Til orientering (matrikkelloven §24)

Arealoverføring fra gnr/bnr 16/55 til gnr/bnr 16/746 og 16/797 er tinglyst. Vedlagt finner du matrikkelbrev over dine eiendommer 16/746 og 16/797.

Klagerett:
Oppmålingsforretningen og påfølgende matrikkelbrev kan påklages til Statsforvalteren i Rogaland innen en frist på 3 uker. Reglene for klageadgang finnes i matrikkellov med forskrifter, jf. ml. § 46, samt mf. § 21.

En eventuell klage må settes skriftlig opp og sendes til kommunen som videresender klagen til Statsforvalteren.

Klagen sendes til postmottak@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, Postboks 8001, 4005 Stavanger

Dersom dere skulle ha noen spørsmål kan undertegnede kontaktes på 51 50 80 65 eller e-post ewelina.polak@stavanger.kommune.no

Med hilsen

Ewelina Polak
ingeniør
Eiendom

Vedlegg

1	M 16-746	Offl. § 13, jf. ML. § 30
2	M 16-797	Offl. § 13, jf. ML. § 30

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1103 - STAVANGER
Gårdsnummer:	16
Bruksnummer:	746

Utskriftsdato/klokkeslett:	29.07.2026 kl. 11:57
Produsert av:	Ewelina Polak
Attestert av:	Stavanger kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	17.03.1980
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Grunnforurensing

Opplysninger om forurenset grunn er hentet fra registeret Grunnforurensning hos Miljødirektoratet. På https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no finnes mer detaljerte opplysninger om de registrerte forurensningene.

På denne eiendommen er det forurenset grunn eller mistanke om forurenset grunn og det er forbudt å foreta seg noe som kan medføre fare for forurensning, jf. forurensningsloven § 7. Bygge- og gravearbeider på den delen av eiendommen hvor det er forurenset grunn, kan ikke finne sted uten at reglene i forurensningsforskriften kapittel 2 er fulgt. Ved planlagt bygge- og gravearbeid er normalt kommunen myndighet etter forurensningsforskriften kapittel 2. Ved opprydningsarbeider er Miljødirektoratet eller Fylkesmannen myndighet, og behandler saken direkte etter forurensningsloven § 7 og § 11.

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet
23194	Uno X Vask Hinna	Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk	Kommune

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 16 / 746	477,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		300454	TJØSTHEIM SOLVEIG M		BOGANESVEIEN 15 B 4020 STAVANGER	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		300454	TJØSTHEIM SOLVEIG M		BOGANESVEIEN 15 B 4020 STAVANGER	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6535857	311363		477,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Tinglysing: Status	Tinglysing: Endret dato	Matrikkelføring: Signatur	Matrikkelføring: Dato
Arealoverføring	14.07.2026	Tinglyst	24.07.2026	polewe	16.07.2026
Oppmålingsforretning/arealoverføring	2026/30449				
	140/26				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1103 - 16/55	-51,9
Mottaker	1103 - 16/746	51,9
Berørt	1103 - 16/257	0
Berørt	1103 - 16/1025	0

Landmålernummer	Navn
000515	EWELINA POLAK

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	17.03.1980				
Kart- og delingsforretning	106 0058				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1103 - 16/55	-425
Mottaker	1103 - 16/746	425

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Tinglysing: Status	Tinglysing: Endret dato	Matrikkelføring: Signatur	Matrikkelføring: Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	14.07.2026			polewe	16.07.2026
Oppmålingsforretning	2026/30449				
	140/26				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1103 - 16/55	0
Berørt	1103 - 16/81	0
Berørt	1103 - 16/312	0
Berørt	1103 - 16/746	0
Berørt	1103 - 16/766	0
Berørt	1103 - 16/797	0

Forretning	Forretningsdokumentdato		Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status		Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					

Landmålernummer	Navn
000515	EWELINA POLAK

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Boganesveien	1110	15B			Grunnkrets	1727	Vågedalen	Nei
						Stemmekrets:	11	Hinna	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	06090401	Hinna	
				6535866	311364	Postnr.område:	4020	STAVANGER	
						Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	4 254 538		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	248	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	18.06.1980
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6535866	Øst: 311364	Bruksareal totalt:	248			Tatt i bruk:	15.12.1981
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel							
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	63	0	63	0	0	0
H01	1	96	0	96	0	0	0
K01	0	89	0	89	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1110 Boganesveien 15 B	H0101	Bolig	248	0	Kjøkken	0	0	16/746

Bygningsnr: 4 648 137
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6535855 Øst: 311370
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Bruksareal annet:	27	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 01.06.1983
Bruksareal totalt:	27	Avløp:		Tatt i bruk: 24.06.1983
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Bruttoareal totalt:	0			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	27	27	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1110 Boganesveien 15 B		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	16/746

Bygningsnr: 4 741 218
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6535877 Øst: 311358
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

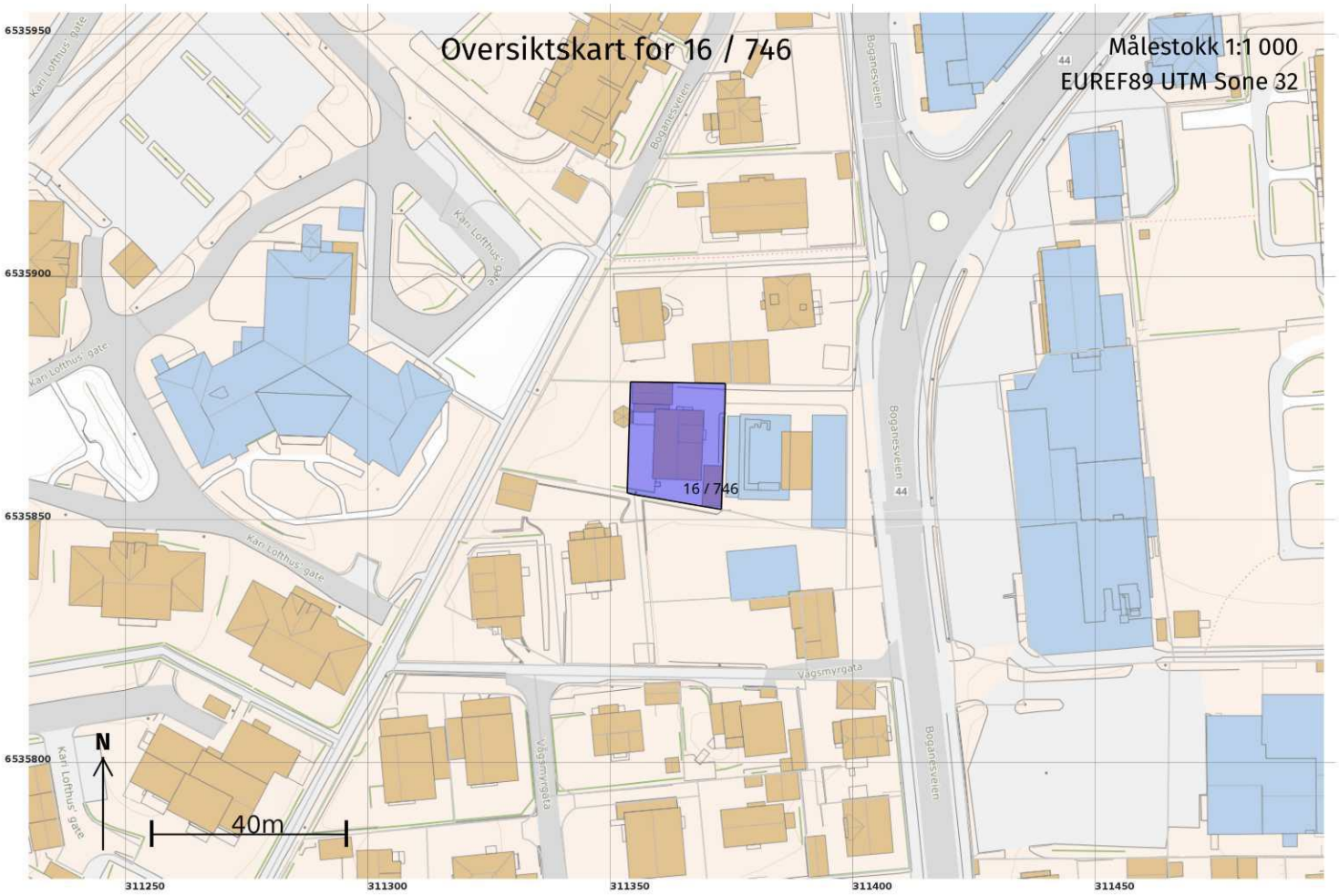
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Bruksareal annet:	23	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 31.01.1991
Bruksareal totalt:	23	Avløp:		Tatt i bruk: 31.01.1991
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Bruttoareal totalt:	0			

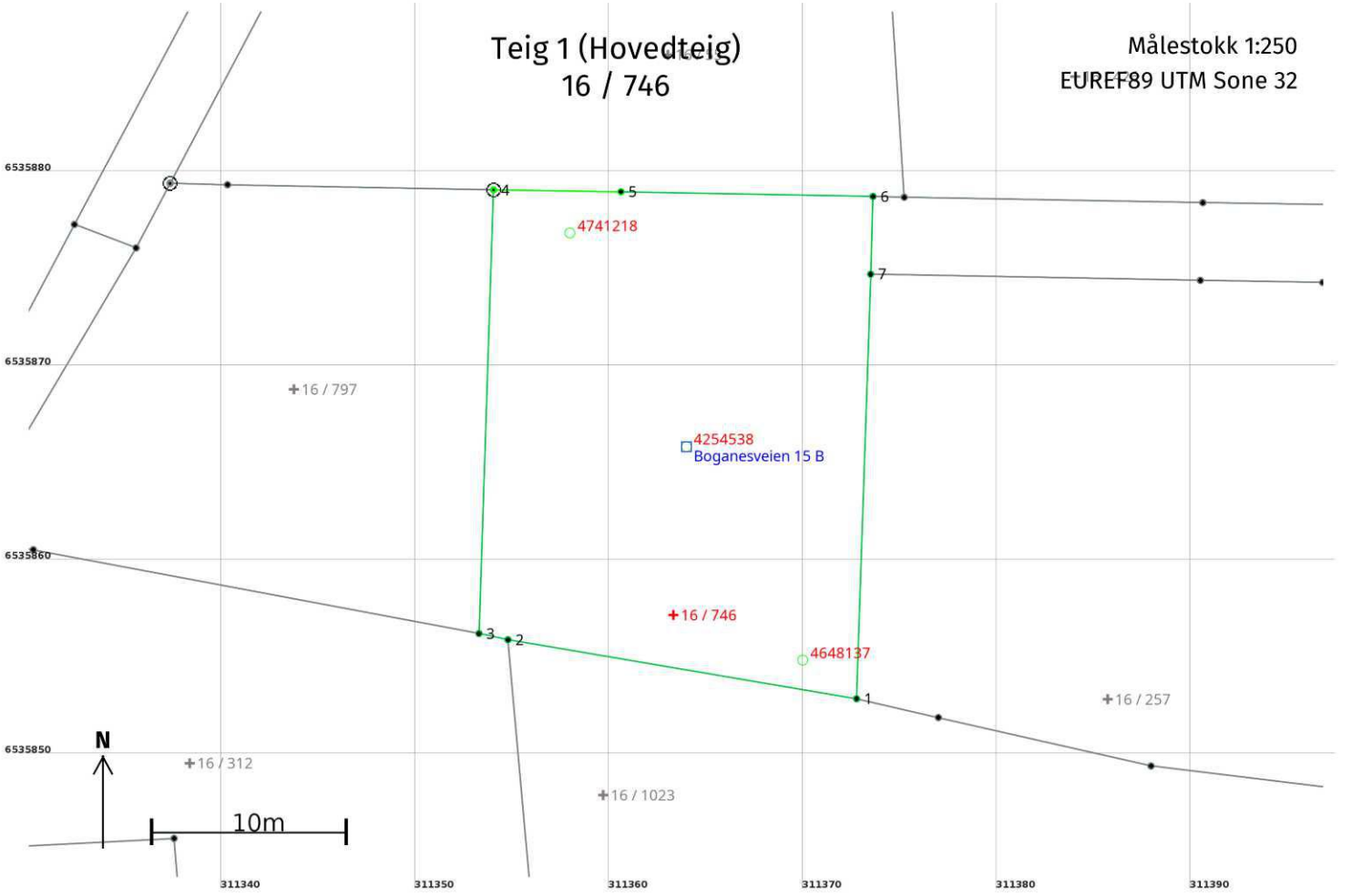
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	23	23	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1110 Boganesveien 15 B		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	16/746


Oversiktskart for 16 / 746
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
16 / 746
N
40m
6535950
6535900
6535850
6535800
311250
311300
311350
311400
311450
Karl Lofthus' gate
Bøganesveien
Vågsmyrgata
44


Teig 1 (Hovedteig)
16 / 746
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6535880
6535870
6535860
6535850
311340
311350
311360
311370
311380
311390
1
2
3
4
5
6
7
4741218
4254538
Boganesveien 15 B
4648137
16 / 746
16 / 797
16 / 257
16 / 312
16 / 1023
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 477,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6535857 **Øst:** 311363

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6535853,02	311372,77	18,23	Umerket	10 Terrengmålt	13	
2	6535856,06	311354,80	1,52	Umerket	10 Terrengmålt	13	
3	6535856,38	311353,31	22,85	Umerket	10 Terrengmålt	13	
4	6535879,22	311354,06	Jord 6,57	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
5	6535879,12	311360,63	12,99	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
6	6535878,88	311373,62	4,00	Umerket	10 Terrengmålt	13	
7	6535874,88	311373,50	21,87	Umerket	10 Terrengmålt	13	

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1103 - STAVANGER
Gårdsnummer:	16
Bruksnummer:	797

Utskriftsdato/klokkeslett:	29.07.2026 kl. 11:57
Produsert av:	Ewelina Polak
Attestert av:	Stavanger kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	21.10.1983
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 16 / 797	456,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		300454	TJØSTHEIM SOLVEIG M		BOGANESVEIEN 15 B 4020 STAVANGER	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		300454	TJØSTHEIM SOLVEIG M		BOGANESVEIEN 15 B 4020 STAVANGER	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6535869	311344		456,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting
Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse
Status
Tinglysing
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur
Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Arealoverføring	14.07.2026	Tinglyst	24.07.2026	polewe	16.07.2026
Oppmålingsforretning/arealoverføring	2026/30449 140/26				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1103 - 16/55	-62,6
Mottaker	1103 - 16/797	62,6
Berørt	1103 - 16/81	0
Berørt	1103 - 16/312	0
Berørt	1103 - 16/766	0

Landmålernummer	Navn
000515	EWELINA POLAK

Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	21.10.1983 0117 0074				

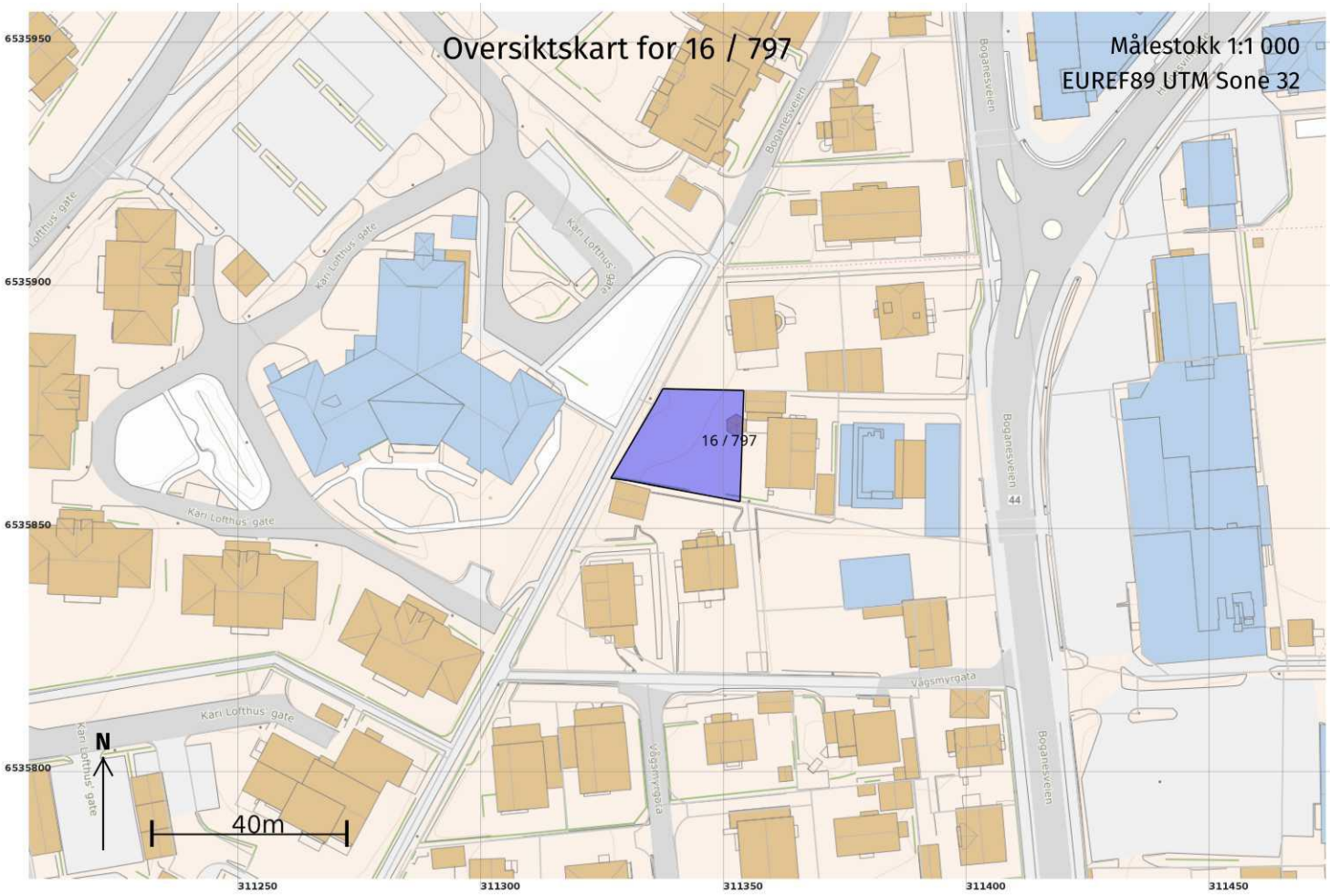
Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1103 - 16/55	-394
Mottaker	1103 - 16/797	394

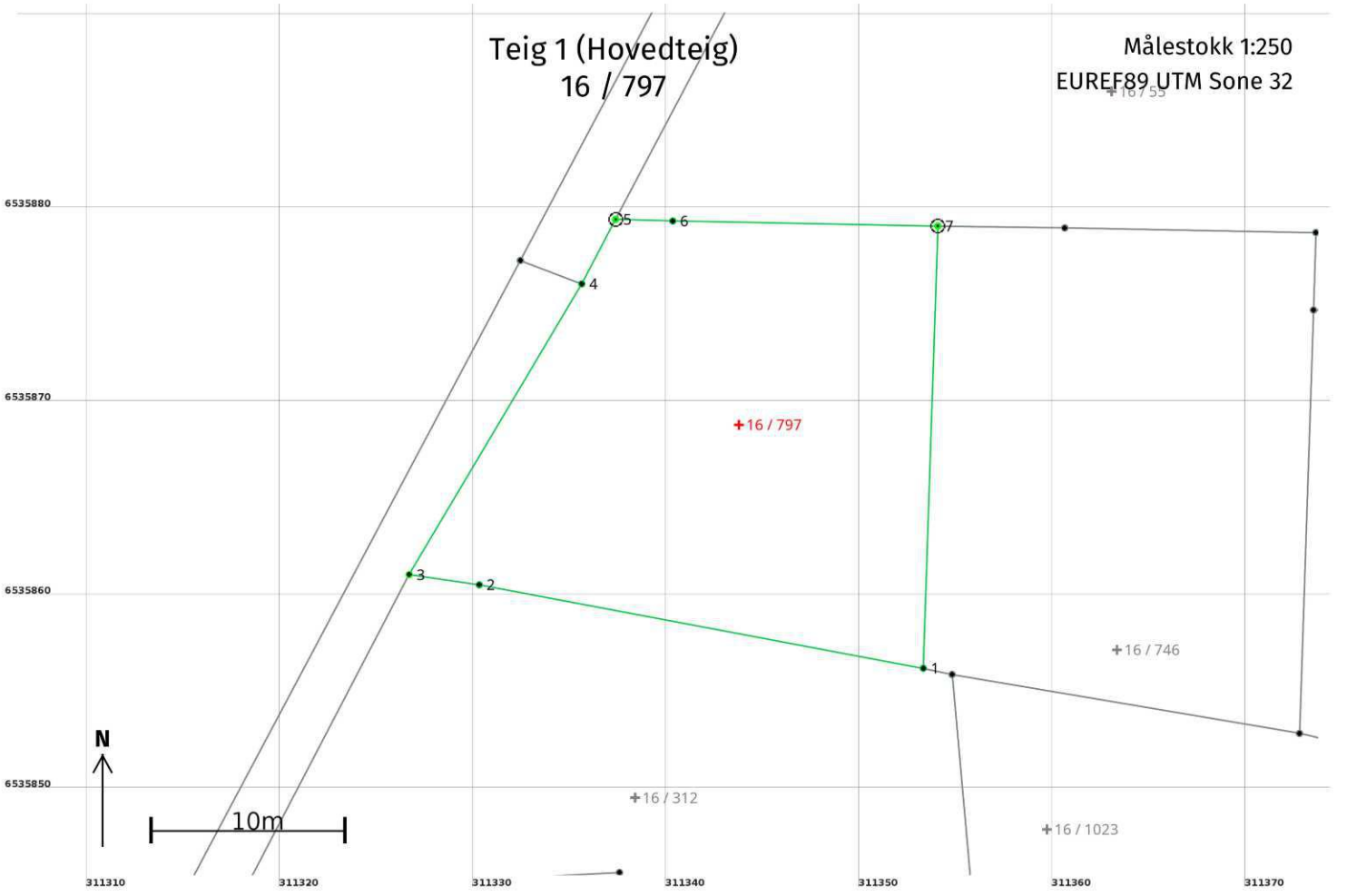
Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	14.07.2026			polewe	16.07.2026
Oppmålingsforretning	2026/30449 140/26				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1103 - 16/55	0
Berørt	1103 - 16/81	0
Berørt	1103 - 16/312	0
Berørt	1103 - 16/746	0
Berørt	1103 - 16/766	0
Berørt	1103 - 16/797	0

Landmålernummer	Navn
000515	EWELINA POLAK


Oversiktskart for 16 / 797
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
16 / 797
Karl Lofthus' gate
Boganesveien
Vågsmyrgata
44
N
40m
6535950
6535900
6535850
6535800
311250
311300
311350
311400
311450


Teig 1 (Hovedteig)
16 / 797
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
16 / 755
6535880
6535870
6535860
6535850
5
6
7
4
3
2
1
16 / 797
16 / 746
16 / 312
16 / 1023
N
10m
311310
311320
311330
311340
311350
311360
311370

Areal og koordinater

Areal: 456,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6535869 **Øst:** 311344

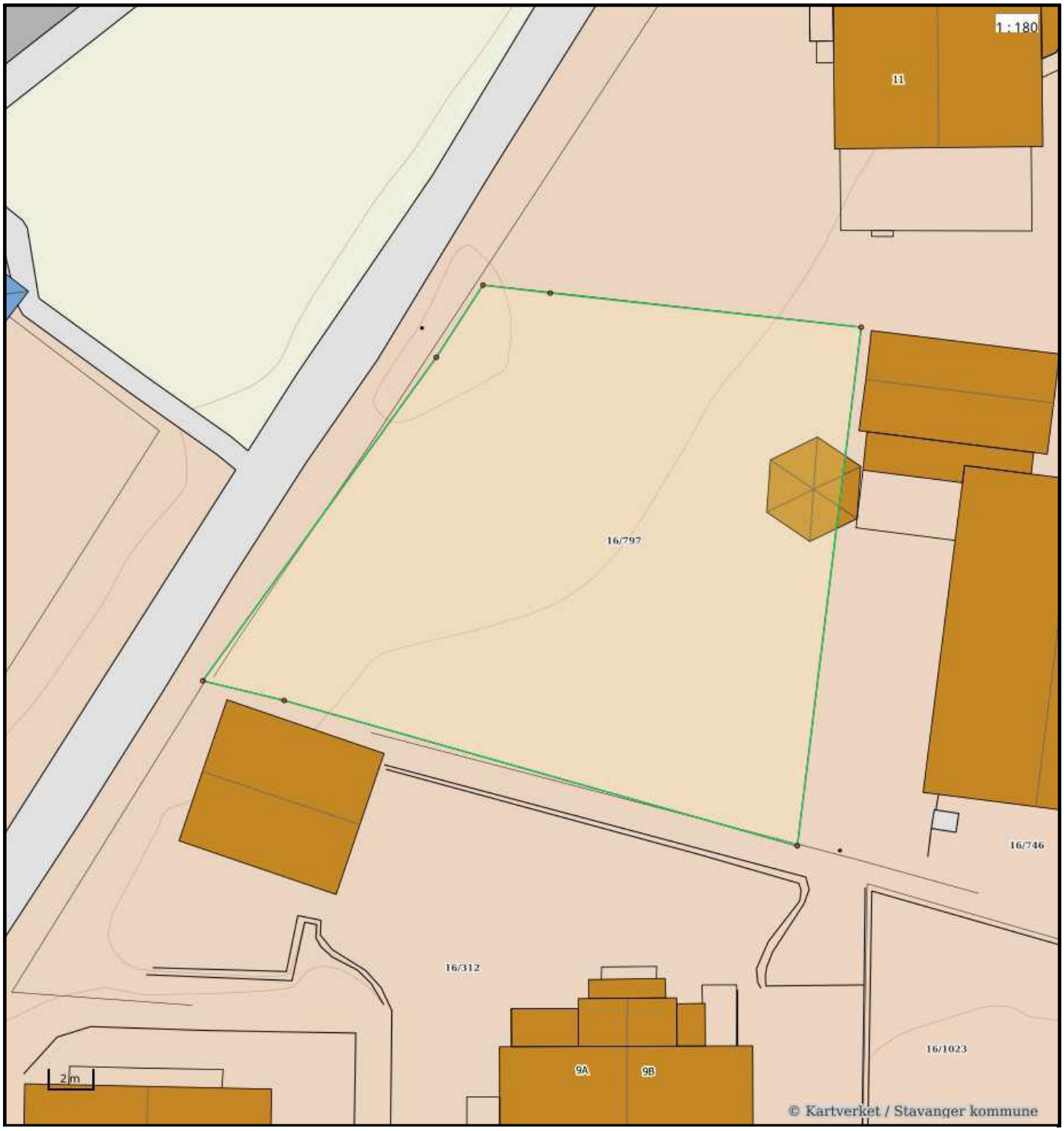
Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6535856,38	311353,31	23,37	Umerket	10 Terrengmålt	13	
2	6535860,69	311330,34	3,67	Umerket	10 Terrengmålt	13	
3	6535861,22	311326,71	17,47	Gjerdestolpe	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
4	6535876,23	311335,64	3,76	Umerket	10 Terrengmålt	13	
5	6535879,56	311337,39	Jordfast stein 2,96	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	
6	6535879,48	311340,35	13,71	Umerket	10 Terrengmålt	13	
7	6535879,22	311354,06	Jord 22,85	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Stavanger	1103	-	16	/	797	/	0	/	0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

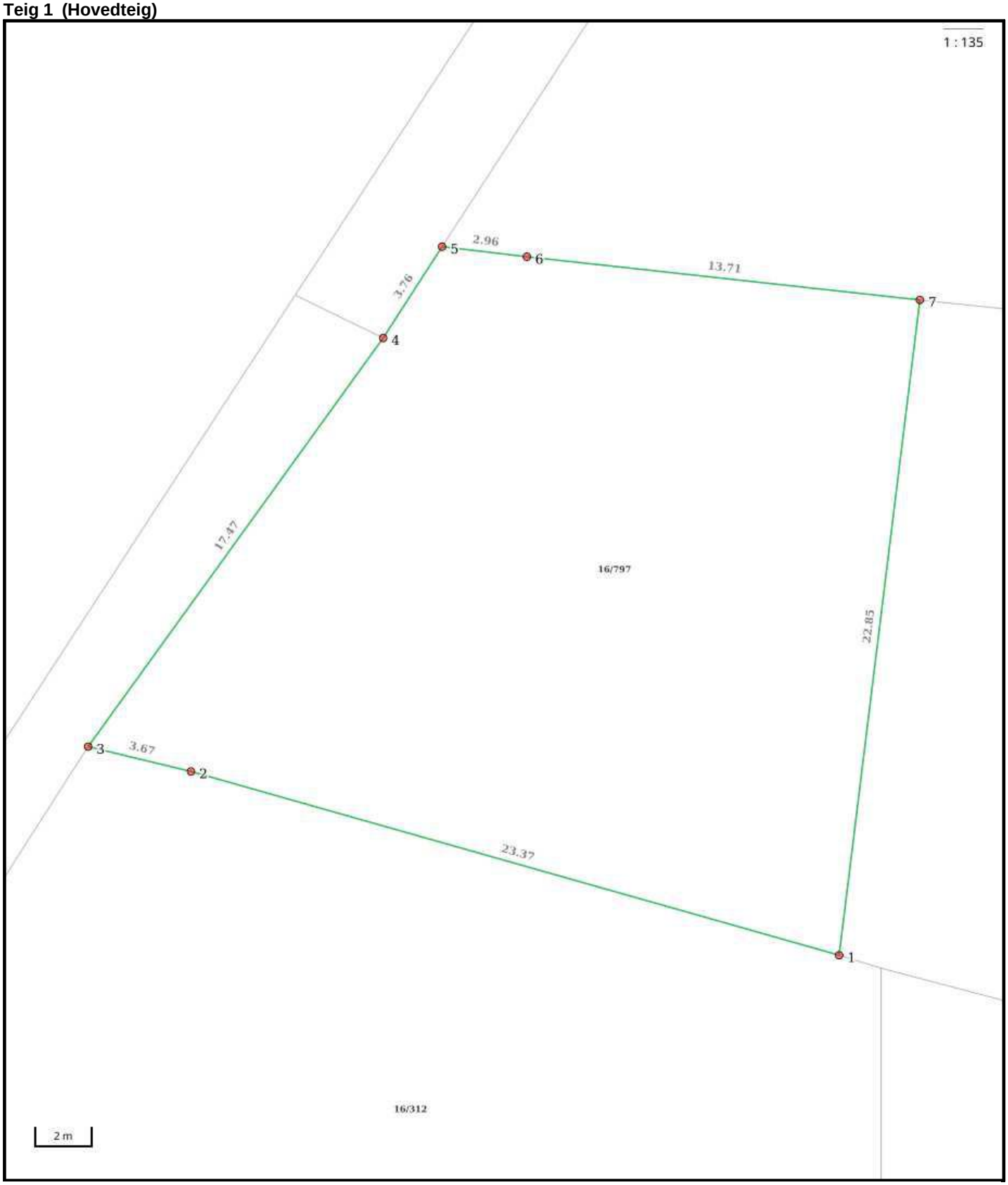
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 456,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

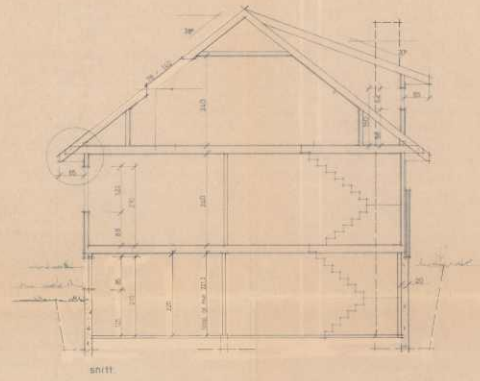
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 535 856,38	311 353,31	23,37m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 535 860,69	311 330,34	3,67m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 535 861,22	311 326,71	17,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
4	6 535 876,23	311 335,64	3,76m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 535 879,56	311 337,39	2,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 535 879,48	311 340,35	13,71m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 535 879,22	311 354,06	22,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

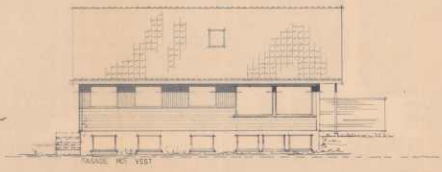
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



snitt



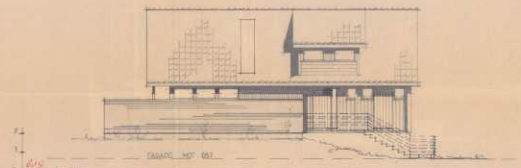
FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST



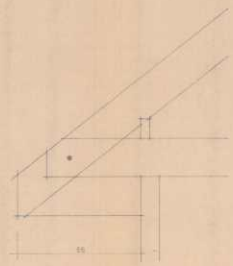
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

PROSJ. TERR.

MÅL. TERR.



Stavanger Kommune
Byggesaksarkivet
18/160 02123
A.nr.

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
15 JUN 1960

REV. 2. gang Vedl. 2:50 m.fl.

BYGGHERRE: MARIE TORSTEIN

POST ADR.: BOASVEGEN 11

BYGGESTED: BOASVEGEN 11

KOMMUNE: STAVANGER

fasader . snitt

MÅL: 1:100 - 1:50 - 1:10

DATO: 30. 10. 78

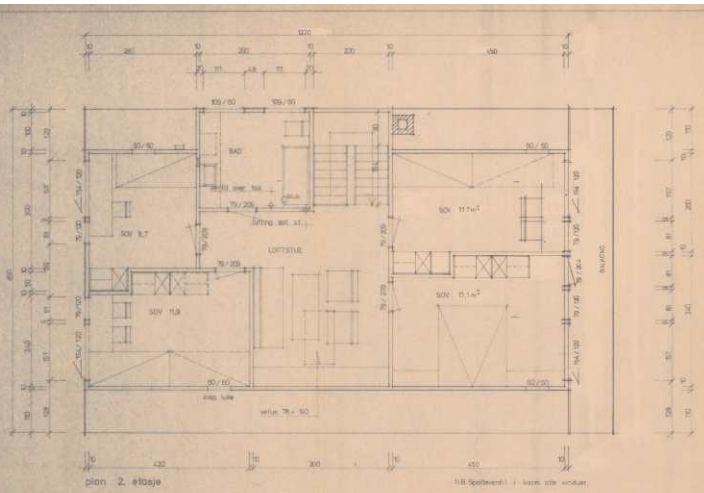
TEGNET:

TEGN. NR.:

TYPE: 106÷

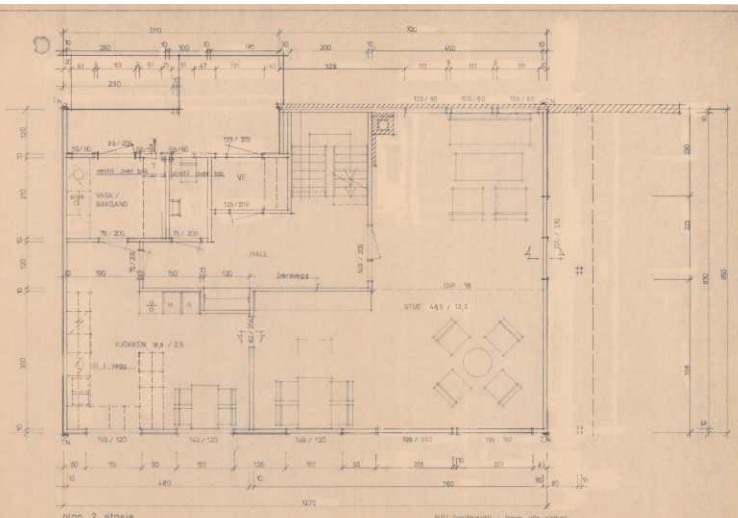
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES AV ANDRE UTEN TILLATELSE FRA SDRBD TRELAST A/S, JFR. LOV OM ÅNDSVERKER AV 12. MAI 1961.

SDRBD
MARIERO
Tlf. (045) 85 000
Postboks 3055
4001 Stavanger



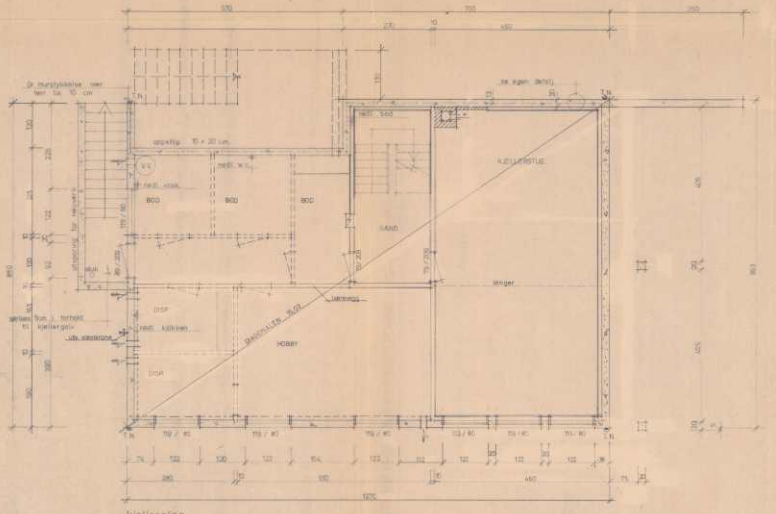
plan 2. etasje

NB! Spotteventil i komm. stik endruer.



plan 2. etasje

NB! Spotteventil i komm. stik endruer.



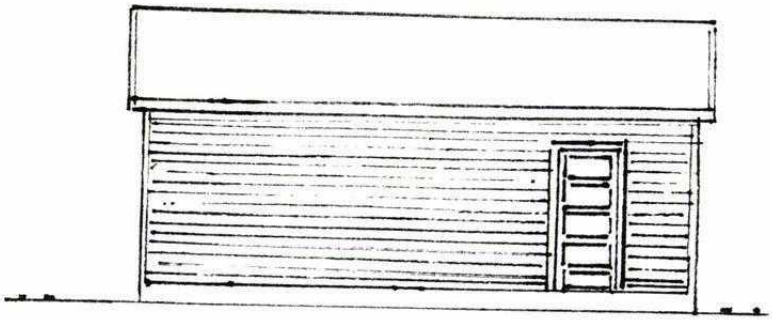
kjellerplan

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
1 8 JUNI 1980

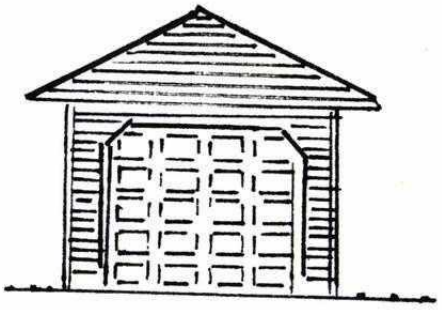
REV.:	
BYGGHERRE:	
POST ADR.:	
BYGGESTED:	
KOMMUNE:	STAVANGER
	planer
MÅL:	1:50
DATO:	30.10.79
TEGNET:	
TEGN. NR.:	
TYPE:	106

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES AV ANDRE UTEN TILLATELSE FRA SØRBØ TRELAST A/S JFR. LOV OM ANSVERKER AV 12. MAI 1961.

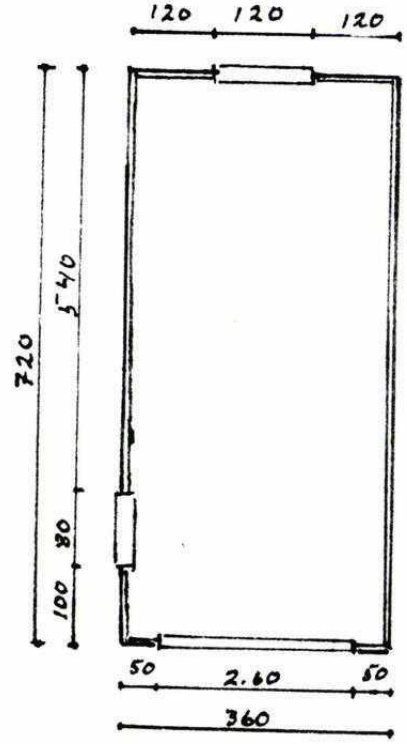
SØRBØ
MARIERO
Tlf. (045) 65 000
Postboks 3055
4001 Stavanger



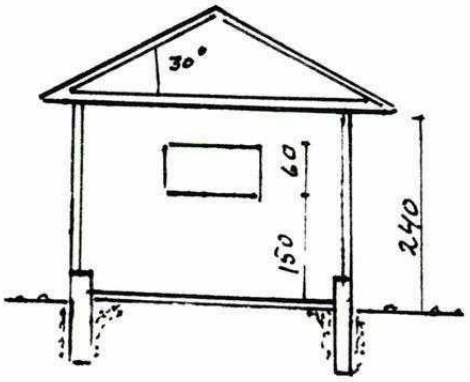
FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

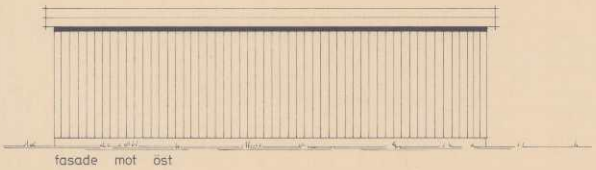


STAVANGER KOMMUNE
22 AUG. 1990
BYGNINGSSJEFEN

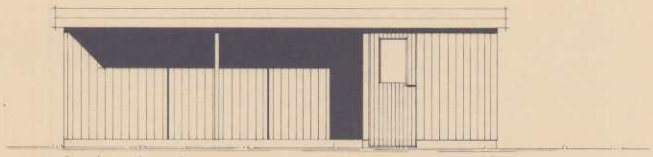


GARASJE : 3.6 x 7.2 m

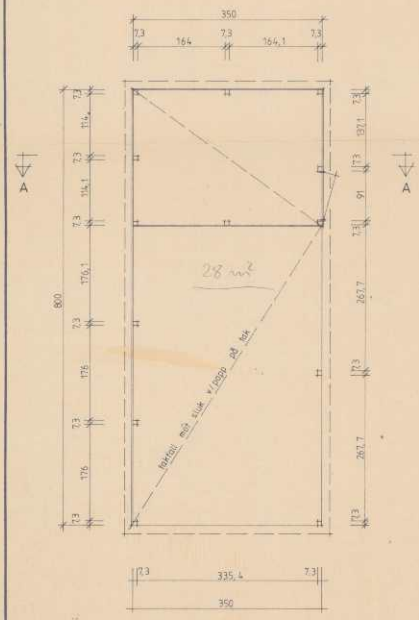
MÅLESTOKK : M. 1:100

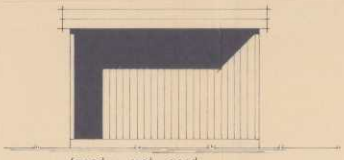


fasade mot öst

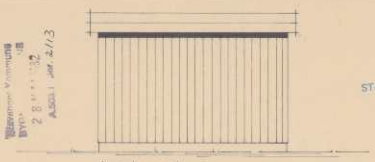


fasade mot vest

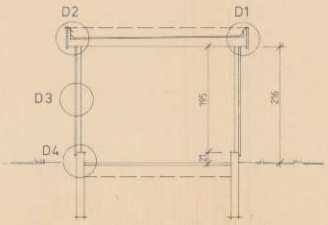




fasade mot nord



fasade mot sör



snitt A - A

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
19 MAI 1982

REV.

Gnr. 16 bnr. 746

BYGGHERRE:	M. TJØSTHEIM
POST ADR.:	BOGANESV. 15 B
BYGGESTED:	
KOMMUNE:	STAVANGER

CARPORT M/BOD ÅPEN HØYRE

MÅL:	1:50
DATO:	12.05.82
TEGNET:	A.N.
TEGN. NR.:	

TYPE:

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES AV ANDRE UTEN TILLATELSE FRA SØRBØ TRELAST A/S. JFR. LOV OM ÅNDSVERKER AV 12. MAI 1961.

SØRBØ TRELAST A/S
MARIERO
Tlf. (04) 58 50 00
Postboks 3055
4001 Stavanger

Situasjonskart over en del av
Gnr.16 bnr.55
(Boganesveien 15 B)
M=1:1000 Ekv.=1m Areal= 425m²
Kartref.= O 25

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
23 JUNI 1980

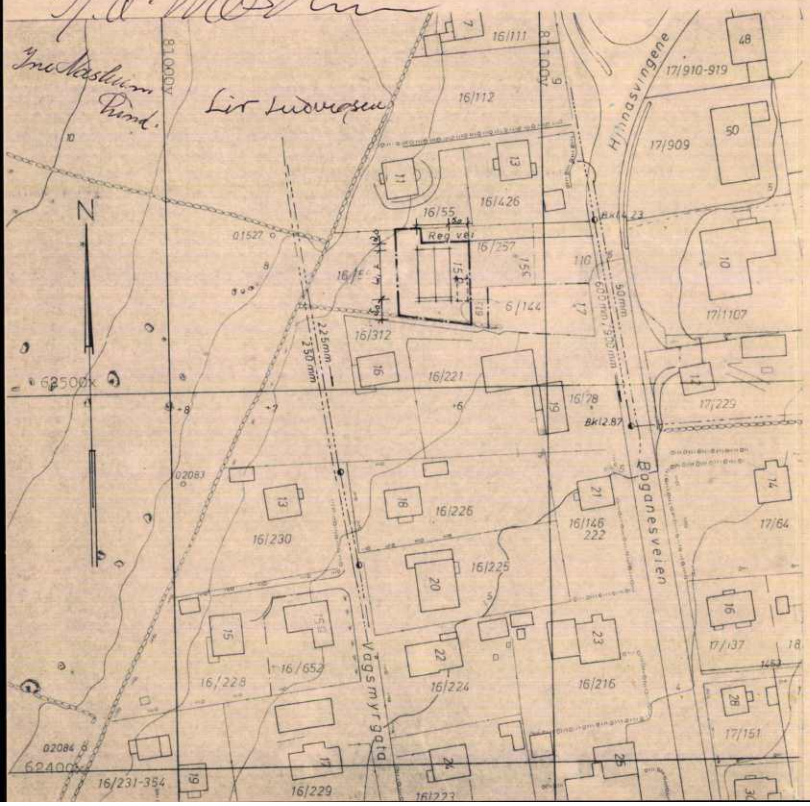
——— Vannledning
—·— overvann
———— spillvann
reg.gatehøyd.

Hjemmelshaver: M.Tjøstheim
16/55: M.Tjøstheim
16/426: Bergitte Bøe m.fl.
16/257: John O. Næsheim,
16/613: Næsheim & Næsheim
16/312: O. Næsheim
16/1211: Ingv.Næsheim

Stavanger Oppmålingsvesen, den 19.2.80.

Oddvar Lysaker
avd.leder

Kari Tofte Hvidsten



BESKRIVELSE FOR

EN DEL AV GNR. 16 BNR. 55

Adresse: Boganesveien 15

Kfr. bygningsrådsvedtak av 20.12.79.

Tre kopier av situasjonskartet skal legges ved byggemeldingen. På kartkopiene inntegnes og påføres:

a. Den anmeldte bygnings grunnplan med fullstendige mål for vurdering av avstand til nabogrense.
b. Kotehøyde for ferdig kjellergolv og for overkant grunnmur.
c. Eventuelle forstøtningsmurer og skråninger samt tomtens planeringshøyder.
d. Nåværende terrenghøyder vist på fasadeopprissene i samsvar med koteringen på situasjonskartet.
e. Carasjeplassering.

Vann- og kloakkledninger er inntegnet på kartet. Når det gjelder tilkobling til det offentlige vann- og kloakknett bør byggherren kontakte byingeniøren.

Rett til å legge vann- og kloakkledninger over naboeiendom må tinglyses.

Kjellergolv kan ikke legges lavere enn kote + 6.10.

Ved utgraving av tomten må det ikke brukes gravemaskin eller bulldoser i kabeltraséen. Denne må heller ikke overdekkes med utgravd masse.

Vedleggene fra Televerket og El-verket viser disse etaters ledningsnett.

Endelig høyde på overkant grunnmur bestemmes på stedet i samråd med bygningskontrollen og byplankontoret før utgraving av tomten påbegynnes.

Et eksemplar av vedtektene for strøket vedlegges. Dette skal følge byggemeldingen.

Oppsetting av innhegning og tørkestativ skal anmeldes til bygningsrådet.

For øvrig vises til følgende vedlagte bilag:

1. Generelle bestemmelser om forhold som må iakttas under arbeidets framdrift.
2. Rettledning for utfylling av byggemeldinger.

OPPMÅLINGSSJEFEN I STAVANGER, 25.mars 1980

L.B. Hana

Påvisning av husets beliggenhet og høyde er mottatt av

ansvarshavende

O. K. kjellergulv anmeldes på kote	5.8	(utfylles av anmelder.)	6,10
O. K. kjellermur - - -	8,1	(utfylles av anmelder.)	8,30
O. K. kjellermur - - -		(bestemt på stedet / 19	av

Situasjonskart over en del av
Gnr.16 bnr.55
(Boganesveien 15 B)
M=1:1000 Ekv.=1m Areal= 425m²
Kartref.= O 25

—·—·— Vannledning
—·—·— overvann
—·—·— spillvann
reg.gatehøyd.

Hjemmelshaver: M.Tjøstheim
16/55: M.Tjøstheim
16/426: Bergitte Bøe m.fl.
16/257: John O. Næsheim, S.Lind
16/613: Næsheim & Næsheim & Co.
16/312: S. Næsheim
16/221: Ingv.Næsheim

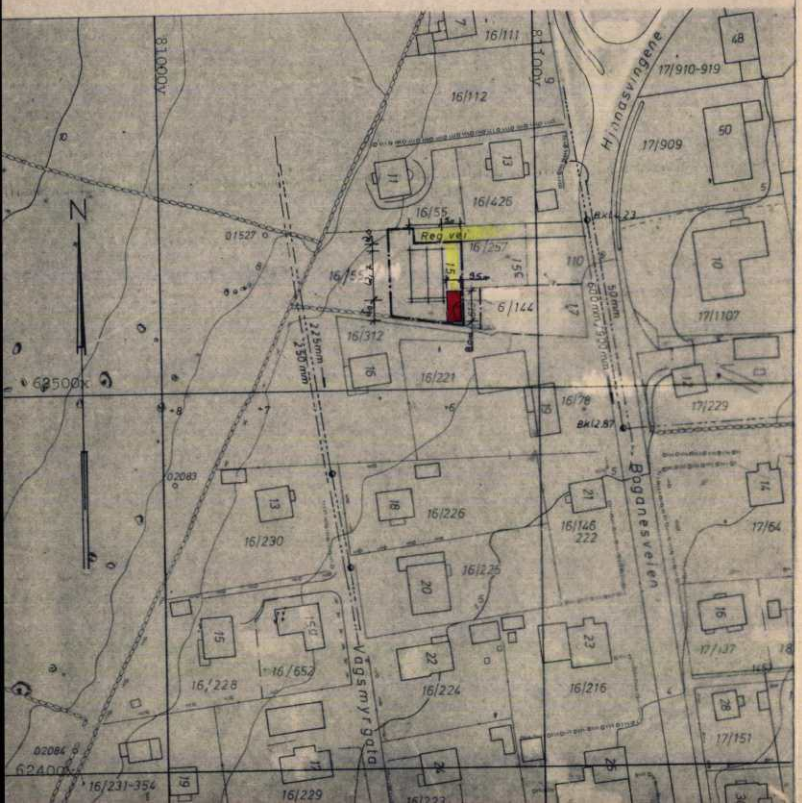
Stavanger Oppmålingsvesen, den 19.3.80.

Oddvar Larsen
avdeler

Kari Tofte Hvidsten

Stavanger Kommune
BYGNING VE
28 MAI 1980
A.503.1 Snr.2113

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
19 MAI 1980



BESKRIVELSE FOR

EN DEL AV GNR. 16 BNR. 55

Adresse: Boganesveien 15B

Kfr. bygningsrådsvedtak av 20.12.79.

Tre kopier av situasjonskartet skal legges ved byggemeldingen. På kartkopiene inntegnes og påføres:

a. Den anmeldte bygnings grunnplan med fullstendige mål for vurdering av avstand til nabogrense.
b. Kotehøyde for ferdig kjellergolv og for overkant grunnmur.
c. Eventuelle forstøtningsmurer og skråninger samt tomtens planeringshøyder.
d. Nåværende terrenghøyder vist på fasadeopprissene i samsvar med koteringen på situasjonskartet.
e. Garasjeplassering.

Vann- og kloakkledninger er inntegnet på kartet. Når det gjelder tilkobling til det offentlige vann- og kloakknett bør byggherren kontakte byingeniøren.

Rett til å legge vann- og kloakkledninger over naboeiendom må tinglyses.

Kjellergolv kan ikke legges lavere enn kote + 6.10.

Ved utgraving av tomten må det ikke brukes gravemaskin eller bulldoser i kabeltraséen. Denne må heller ikke overdekkes med utgravd masse.

Vedleggene fra Televerket og El-verket viser disse etaters ledningsnett.

Endelig høyde på overkant grunnmur bestemmes på stedet i samråd med bygningskontrollen og byplankontoret før utgraving av tomten påbegynnes.

Et eksemplar av vedtektene for strøket vedlegges. Dette skal følge byggemeldingen.

Oppsetting av innhegning og tørkestativ skal anmeldes til bygningsrådet.

For øvrig vises til følgende vedlagte bilag:

1. Generelle bestemmelser om forhold som må iakttas under arbeidets framdrift.
2. Rettledning for utfylling av byggemeldinger.

OPPMÅLINGSSJEFEN I STAVANGER, 25.mars 1980

L.B. Hana

Påvisning av husets beliggenhet og høyde er mottatt _____ av

ansvarshavende _____

O. K. kjellergulv anmeldes på kote 5.80 (utfylles av anmelder.)
O. K. kjellermur - - - 8.00 (utfylles av anmelder.)
O. K. kjellermur - - - _____ (bestemt på stedet / 19 av

Gnr.16 bnr.55
(Boganesveien 15 B)
M=1:1000 Ekv.=1m Areal= 425m^2
Kartref.= 0 25

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

1 8 JUNI 1980

Stavanger Oppmålingsvesen, den 19.3.80.

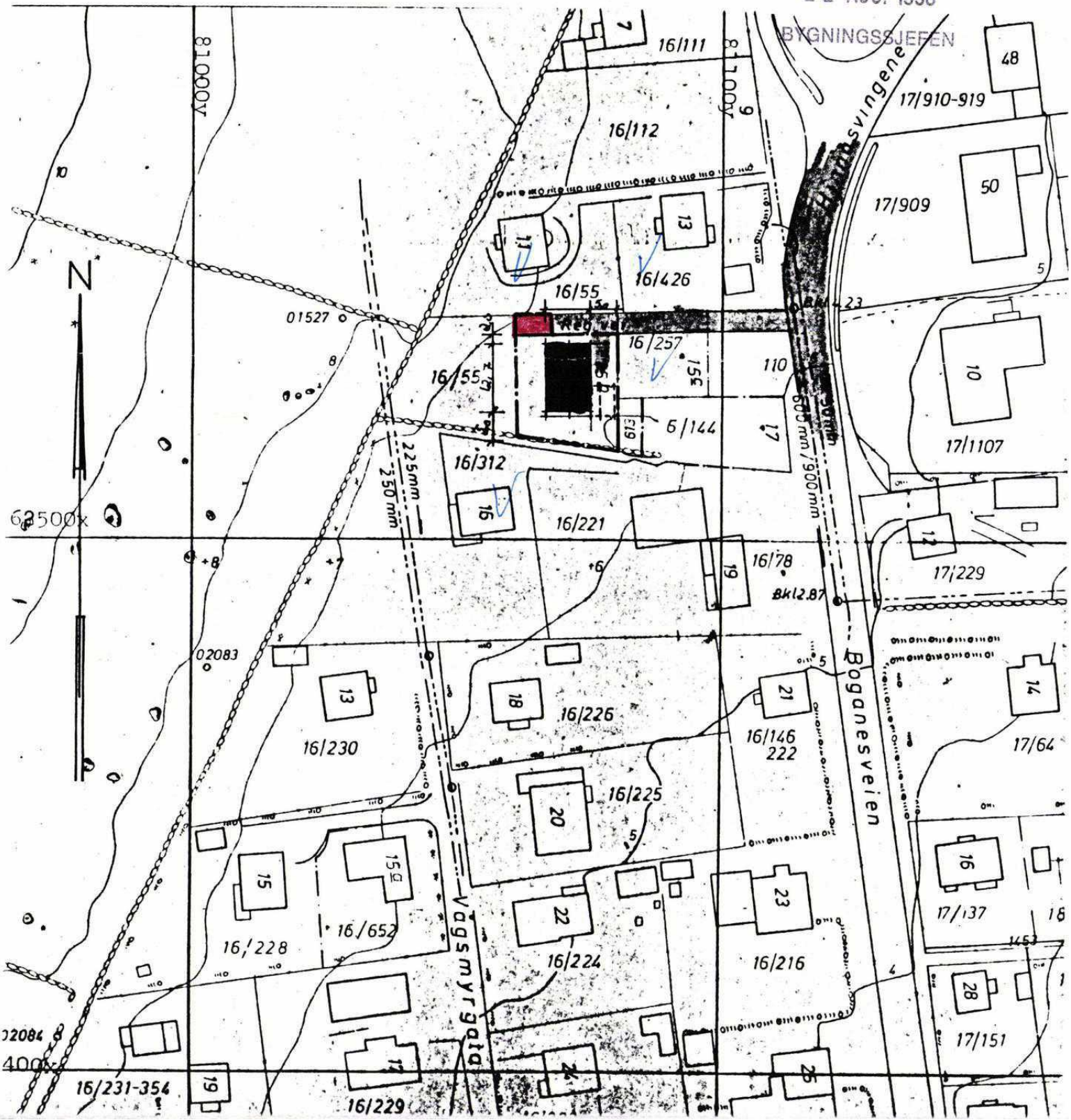
Odd [illegible] Larsen
avd.leder

Kari Tofte Hvidsten

—·—·— Vannledning
—·—·— overvann
—·—·— spillvann
reg.gatelø

Hjemmelshaver: M.Tjøstheim
16/55: M.Tjøstheim
16/420: Bergitte Bøe m.fl.
16/257: John C. Næsheim, f.Lind
16/613: Næsheim & Næsheim & Co.
16/31[illegible]: S. Næsheim
16/3[illegible]: Ingv.Næsheim

STAVANGER KOMMUNE
22 AUG. 1990
BYGNINGSSJEFEN



DAGBOKFØRT
83 20072
29.11.83 20072
BYFOGDEN I
STAVANGER

MÅLEBREV

over

STAVANGER KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

matr.nr. Gnr. 16 bnr. 797

J nr 273/83

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978 ble det den 21. oktober 1983 holdt kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 16 bnr. 55.

Forretningen var rekvirert av Marie Tjøstheim.

Bestyrer ved forretningen var T. R. Bjørnør.

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

Stavanger, den 26. oktober 1983.

Overing.

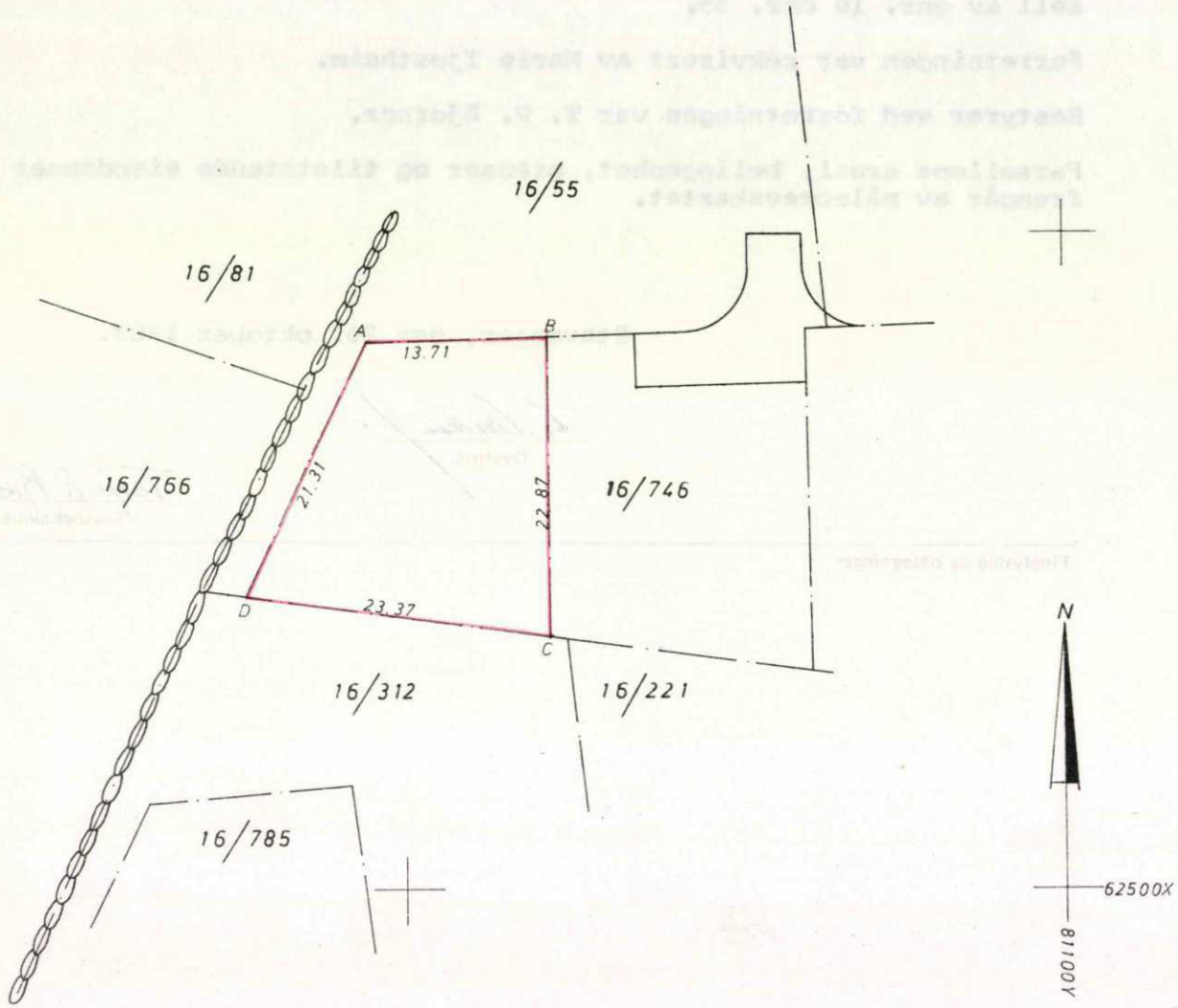
Terje R. Bjørnør
Saksbehandler

Tinglysing og påtegninger

Kart over gnr. 16 bnr. 797
(Boganesveien 15 A)
M = 1:500
Areal = 394 m2

Koordinater:

	y	x
A	81047.08	62541.69
B	060.78	542.04
C	061.04	519.18
D	037.91	522.46



Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les ori-
enteringene på baksiden av blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
03.11.86 20042
BYFOGDEN I
STAVANGER

Rett avskrift bekreftes.
HETLAND SPAREBANK

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer [2]	Kommune
Boganesv 11, gnr 16 , bnr 55	STAVANGER

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer [3] Dag	mnd.	år	personnr
Marie Tjøstheim	01	01	20	[redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer [3] Dag	mnd.	år	personnr
Leif Roald Ludvigsen	30	05	63	[redacted]
Grethe Rosnes	30	11	66	[redacted]

KJØPESUMMEN KR. 600 000.- **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Eier og hjemmelsinnehaver til gnr.16, bnr 746 i Stavanger, skal ha verdelagsfri bruksrett til en parsell stor 51.76 m^2 av gnr 16, bnr 55 som er regulert til gategrunn. Parsellen er beliggende i sør-østre kant av gnr 16, bnr 55.

Hvis Stavanger kommune innløser disse 51.76 m^2, skal innløsnings-summen tilfalle eier av gnr 16, bnr 746.

Likeledes har eier og hjemmelsinnehaver til gnr 16 bnr 797 i Stavanger vederlagsfri bruksrett til en parsell, 3 m bred og 21.31 m lang på sørvester side av gnr 16, bnr 55 som er utlagt til parkbelte. Hvis Stavanger kommune innløser parkbeltet, tilfaller innløsnings-summen eier av gnr 16, bnr 797.

Alle omkostninger i forbindelse med oppmålingenkartforretning og overdrage gelse av de ovenfor nevnte parseller er eier av gnr.16, bnr 55 uvedkommende og betales i sin helhet av de eiere som eier gnr 16, bnr 746 og 797.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Stavanger — Sted
26.09.86 — Dato

Marie Tjøtta — Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Kjell Førestrand — Vitneunderskrift
Arild Tjøtta — Vitneunderskrift

KJELL FØRESTRAND — Gjentas med blokkbokstaver
ARILD TJØTTA — Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

DAGBOKFØRT
84 7085
17.04.84 07085
BYFOGDEN I
STAVANGER

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Marie Tjøstheim pers.nr.010120 [redacted]

født 010120 *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til Tor Jan Tjøstheim ,2705 52[redacted]

adr. Boganesvn.15 b 4030 Hinna *født* 270552 *(Datum og årstall)*

min/vår eiendom Boganesvn.15 a

g.nr. 16 *br.nr.* 797 *av skyld mk.* *i* Stavanger ~~*herred*~~ [1])

matr.nr. *i*)

for en kjøpesum stor kr. Gave

som er avgjort på omforenet måte.

G.nr.16 b.nr.797 har gjerdeplikt mot g.nr.16 b.nr.55.
For øvrig felles gjerdeplikt.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

Nr. 41 a. Enerett: Sem & Stenersen f. Oslo 11-70.

Sandal den 6/4 - 84

Marie Tjøstheim
(Utstederens underskrift)

Utstederen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Torleif Tjøstheim Jessie Tjøstheim

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av en norsk notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker i skjøtningen

Sandal den 6. april 1984

Nils Tjøstheim
(Ektefellens underskrift)

Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Torleif Tjøstheim Jessie Tjøstheim

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av en norsk notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig eller autorisert eiendomsmegler.)

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:
Boganesveien 15B, 4020 Stavanger
Gnr. 16, Bnr. 746, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301251014

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Benedicte Mæland

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

E-post: benedicte.maeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
