PRIVATMEGLEREN

ADJUNKT HAUGLANDS GATE 28

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Tegninger og ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Grunnkart

Utskrift fra matrikkelen

Servitutt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Enebolig

Adjunkt Hauglands gate 28 , 4022 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 27, bnr. 1051

Sum areal alle bygg: BRA: 307 m² BRA-i: 307 m²



Befaringsdato: 29.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3017 **Eiendomsverdi ref nr:** SJ1138

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

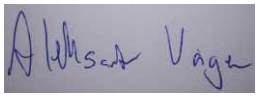
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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 1983 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 2 kjøkken, 3-4 stuer, 4 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 innkjørsel, carport, parkeringsplasser, uteområde og noe gressplen.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis og strøm.

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

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

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

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av plast, fra 2014

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, enkelfalset kledning.
Kledningen er fra 2014.

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av sperr fra byggeår.
Konstruksjonen er gjenbygget, uten dokumentasjon.
Det er et loft over 2. etasje, som er ventilert via ventiler i gavlen.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2014. Det er 1 vindu i 2. etasje, fra 2003
Vinduene i leiligheten er fra 2018.
Boligen har 2 vinduer i kjelleren, fra byggeår.
Vinduet har 2-lags glass.
Det er 4 vinduer i 2. etasje, fra byggeår.
Vinduene har 3-lags glass.

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass.
Dørene er fra 2014. 1 dør i 2. etasje er fra 2011.
Hoveddøren har kodelås montert.
Det er 2 kjellerdører av tre, med 2-lags glass.
Dørene er fra byggeår.

Det er en balkong utenfor stuen i 2. etasje, med gulvareal på 9m2.
Balkongen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 90 cm.

Det er plattinger rundt boligen, på ca 100m2.
Plattingene er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.

Det er en terrasse utenfor stuen i 1. etasje, på 18m2.
Denne er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er også av tre, og har en høyde på 90 cm.

Det er en utvendig betongtrapp opp til hoveddøren samt ned til kjelleren.
Det er montert rekkverk i trappen.

Det er to utvendige tretrapper opp til terrassedørene.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje har flis på gangen. Resterende rom har 1-stavs parkett.
Det er malte plater på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

2. etasje har parkett på gulvene. På veggene er det malte plater og panel. I taket er det malte plater samt panel. Rom med malte plater har listefri utførelse mellom vegg og tak/skråtak.

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

Boligen har en pipe av tegl, med lecaforing, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje, fra 2014.
Sotluken er plassert i kjelleren.

Kjelleren er delvis under terreng.
Det er flis, belegg og laminat på gulvene. På veggene og i taket er det malte plater.
Etasjen er ventilert via ventilasjonsanlegg.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har åpne trinn.
Det er montert rekkverk i trappene.

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:

Badet har flis på veggene i dusjsonen. Resterende flater er malt. I taket er det malt gips.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbar glassvegg.
Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

Beskrivelse av eiendommen

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

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjkabinett.
Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

Vaskerom kjeller:

Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.
Vaskerommet har belegg på gulvet, samt varmekabler.

Det er innredning med benkeplate og utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og en varmtvannsbereder. Det er også plassert et fordelerskap her.
Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

Bad/vaskerom leilighet:

Badet har flis på veggene i dusjen, og malte plater på resterende vegger. I taket er det malt gips.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med benkeplate, innredning og vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Det er også en varmtvannsbereder og et ventilasjonsanlegg her.
Badet har et avtrekk i kassen ved taket, koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i 1. etasje er fra 2014.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat og tre.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malte plater på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en komfyrvakt over koketoppen.

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

Kjøkkenet i leiligheten er fra 2018.
Det er svarte, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, samt frittstående oppvaskmaskin.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.
Avtrekket er koblet sammen med ventilasjonsanlegget.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettrommet er fra byggeår.
Det er flis på gulvet.
Det er malte plater på veggene og i taket.
Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask og et vegghengt toalett.
Det er et avtrekk i taket samt luftespalte i døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår og 2018-2019.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert på vaskerommet i kjelleren.
Det er også et fordelerskap i leiligheten.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2010-2014-2018.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på gangen i 1. etasje, og er fra 2014.

Leiligheten har også et anlegg, fra 2018-2019. Dette er plassert på badet i leiligheten.

Boligen har en varmepumpe på kjøkkkenet i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2008.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2004, og er plassert på vaskerommet.
Leiligheten har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er fra 2009, og er plassert på badet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår. Anlegget er oppgradert i 2014 og 2018-2019.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på vaskerommet i kjelleren, samt gangen i leiligheten.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drenerende masser, drensrør 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.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

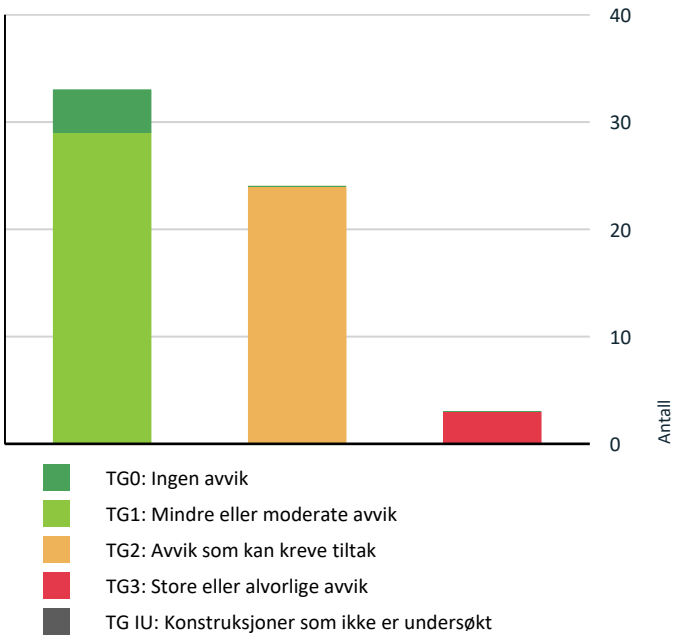
Enebolig

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

Kjeller: Hele etasjen er tegnet inn som disponibelt, og forskjellige typer bod. Interninngangen i kjelleren er også fjernet. Endringene er søknadspliktige.

Sammendrag av boligens tilstand

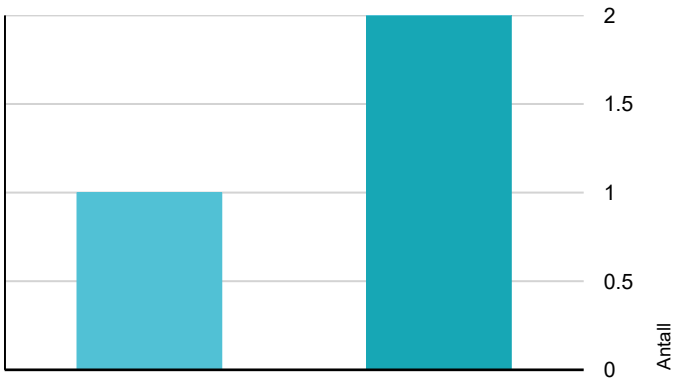
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 - 1	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - 1	Gå til side
Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 1	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling - 1** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjellerleilighet > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjellerleilighet > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning - 1** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1984

Kommentar

Anvendelse

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

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av plast, fra 2014

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

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

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, enkelfalset kledning. Kledningen er fra 2014.
Det er registrert lufting og musebånd - sjekket tilfeldige steder.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av sperr fra byggeår.
Konstruksjonen er gjenbygget, uten dokumentasjon.
Det er et loft over 2. etasje, som er ventilert via ventiler i gavlen.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ikke registrert utvendige luftespalter til konstruksjonen.
Konstruksjonen er gjenbygget, uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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/panelen.

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. Dette anbefales utbedrert i forbindelse med bytte av tak, eller dersom det oppstår synlige avvik.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2014. Det er 1 vindu i 2. etasje, fra 2003
Vinduene i leiligheten er fra 2018.

TG 3 Vinduer - 1

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2014.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Vinduene har råteskader.
Dette punktet gjelder 1 soveromsvindu, 1 vindu på gang og 1 stuevindu i 1. etasje.
1 soveromsvindu i 2. etasje (ut mot parkering)

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Boligen har 2 vinduer i kjelleren, fra byggeår.
Vinduet har 2-lags glass.

Det er 4 vinduer i 2. etasje, fra byggeår.
Vinduene har 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje i pakningene til glasset.
Kjellervinduene har manglende utvendig tetting, samt utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Vinduene kan vedlikeholdes for økt levetid, men kan forevntes byttet innen få år.

Det anbefales at det tettes rundt kjellervinduene, for å hindre vann og skadedyr inn i konstruksjonen.



Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass.
Dørene er fra 2014. 1 dør i 2. etasje er fra 2011.
Hoveddøren har kodelås montert.



Lokal slitasje på terrassedør. Anbefales behandlet lokalt.

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Det er 2 kjellerdører av tre, med 2-lags glass.
Dørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje i pakningene til dørene.
Det er manglende tetting under dørene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Korrekt tetting anbefales etablert under dørene for å hindre vann inn ved spyling.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor stuen i 2. etasje, med gulvareal på 9m2.
Balkongen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 90 cm.

Det er plattinger rundt boligen, på ca 100m2.
Plattingene er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.

Det er en terrasse utenfor stuen i 1. etasje, på 18m2.
Denne er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er også av tre, og har en høyde på 90 cm.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig betongtrapp opp til hoveddøren samt ned til kjelleren.
Det er montert rekkverk i trappen.

Det er to utvendige tretrapper opp til terrassedørene.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje har flis på gangen. Resterende rom har 1-stavs parkett.
Det er malte plater på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

2. etasje har parkett på gulvene. På veggene er det malte plater og panel. I taket er det malte plater samt panel. Rom med malte plater har listefri utførelse mellom vegg og tak/skråtak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 1,4 cm. Det er målt på kjøkken og stuen.
2. etasje: 2,8 cm. Det er målt på stuen og gangen.
Kjeller: 0,7 cm. Det er målt på stue/kjøkken og gangen.

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

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

Skjevhetene i gulvene kan utbedres lokalt ved behov eller ønske. Dette anbefales utført i forbindelse med bytte av gulv eller renovering, da dette ikke er kostnadseffektivt å utføre uten oppgradering av overflater i boligen. Gulv uten skjevheter vil kunne gi økt bokvalitet.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en pipe av tegl, med lecaforing, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje, fra 2014.
Sotluken er plassert i kjelleren.

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

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

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren er delvis under terreng.
Det er flis, belegg og laminat på gulvene. På veggene og i taket er det malte plater.
Etasjen er ventilert via ventilasjonsanlegg.

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

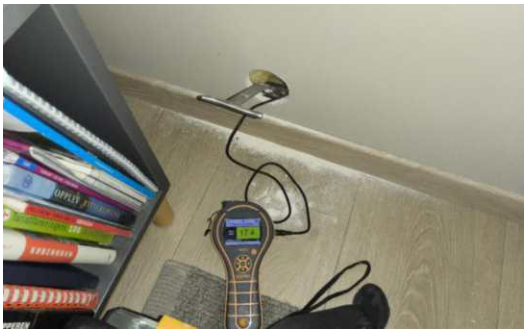
Tilstandsrapport

Det er tatt hull fra stuen i leiligheten, og ut mot terreng.
Her er det registrert 17-18 vekt% i treverket.

Konsekvens/tiltak

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

Se punkt om drenering for å stoppe fuktinntrengning i kjelleren/grunnmuren.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har åpne trinn.
Det er montert rekkverk i trappene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2014.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene i dusjsonen. Resterende flater er malt. I taket er det malt gips.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling - 1

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Vinduet er i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,8 cm over flis.
Det er flatt gulv utenfor dusjsonen.
Lokalt i dusjsonen er det 7-8 mm fall mot sluk.

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

Badet har lite fall på gulvet iht. krav.
Ved vannsøl eller lekkasje utenfor dusjsonen, er det fare for at vann ligger igjen på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et unidrain-sluk i dusjsonen.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbar glassvegg.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra boden og inn mot badet.
Dette er ikke det mest fuktutsatte området, men dusjhjørnet grenser mot yttervegg og toalettrom/kasse.
Denne fuktmålingen fritar ikke dusjsonen fra eventuelle skjulte feil/skader.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra ca. 2008-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og takess i taket.

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

Døren er i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det finnes ingen mulige tiltak vedrørende døren. Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 2,3 cm over flis.
Gulvet er relativt flatt.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er en dupp til venstre for døren. Her vil det ligge igjen vann ved vannsøl eller lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre 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.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i gulvet, fra byggeår.
Det er ikke synlig membran i sluket grunnet sluktype. Det er synlig membran ved dørterskelen og ved rørgjennomføringene i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

• Andre tiltak:

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

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

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt - 1

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er lagt opp til rør til dusjkabinett i våtsonen til dusjen. Disse er ikke fagmessig tettet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hullene bør tettes med mansjett og smøremembran iht. krav, slik at det ikke er fare for følgeskader ved vannsprut eller lekkasjer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra 2014.

KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.

KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har belegg på gulvet, samt varmekabler.
Dørterskelen er 5 cm over gulvet.
Det er flatt gulv på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har lite fall på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet har et plastsluk i gulvet. Sluket er fra byggeår.
Det er synlig belegg/membran klemt i sluket via klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Ved gåing på gulvet, kjenner man at belegget har løsnet fra underlaget, ca midt i rommet.
Det er gliper i sveiseskjøten på belegget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fugen til belegget må utbedres, slik at gulvet er tett. Estimatet baserer seg på dette.

Gulvlegger bør innhentes for å kunne gi videre råd om løsnet belegg fra underlaget, da dette har høyere risiko for å sprekke/bli ødelagt over tid, da det ikke er underlimt,

Sluket bør sjekkes og renses jevnlg frem til det byttes, grunnet alder.

Kostnadsestimat: Under 20 000





KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har innredning med benkeplate og utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og en varmtvannsbereder. Det er også plassert et fordelerskap her.

KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er sjekket for fukt via luke ved berederen.



KJELLERLEILIGHET > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2018-2019.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

KJELLERLEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene i dusjen, og malte plater på resterende vegger. I taket er det malt gips.

KJELLERLEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen/membranoppbretten er på 7mm.
Det er relativt flatt gulv utenfor dusjsonen.
Dusjsonen er nedsenket med 5-8 mm.
Lokalt i dusjsonen er det 3-10mm fall mot sluket.

Vurdering av avvik:

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

Badet har lite fall på gulvet iht. krav fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

KJELLERLEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

KJELLERLEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med benkeplate, innredning og vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Det er også en varmtvannsbereder og et ventilasjonsanlegg her.

KJELLERLEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 1

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

KJELLERLEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i kassen ved taket, koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

KJELLERLEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2014.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat og tre.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malte plater på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en komfyrvakt over koketoppen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

KJELLERLEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2018.
Det er svarte, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, samt frittstående oppvaskmaskin.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

KJELLERLEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.
Avtrekket er koblet sammen med ventilasjonsanlegget.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er fra byggeår.
Det er flis på gulvet.
Det er malte plater på veggene og i taket.
Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask og et vegghengt toalett.
Det er et avtrekk i taket samt luftespalte i døren.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår og 2018-2019.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert på vaskerommet i kjelleren.
Det er også et fordelerskap i leiligheten.

Tilstandsrapport






TG 2 Vannledninger - 1

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

Avviket gjelder røropplegg som er fra byggeår.

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

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.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2010-2014-2018.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på gangen i 1. etasje, og er fra 2014.

Leiligheten har også et anlegg, fra 2018-2019. Dette er plassert på badet i leiligheten.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har en varmepumpe på kjøkkkenet i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2008.
Eier opplyser at denne kun kan brukes til oppvarming, da den ikke er tilkoblet drenering av kondensvann som oppstår ved kjøling.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

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 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2004, og er plassert på vaskerommet.

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

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

En varmtvannsbereder har en forventet levetid på 20 år. Når denne levetiden er passert, kan det oppstå flere problemer på grunn av aldring og slitasje. Effektiviteten til berederen kan gradvis reduseres, noe som fører til lengre oppvarmingstider og økt energiforbruk. I tillegg øker risikoen for lekkasjer ettersom materialene svekkes over tid. Rust og korrosjon kan også bli et problem, noe som kan påvirke vannkvaliteten og føre til at rustpartikler kommer inn i vannsystemet. Selv om det kanskje ikke er behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer for øyeblikket, bør man være oppmerksom på at skader kan oppstå plutselig på grunn av alderen.

TG 1 Varmtvannstank - 1

Beskrivelse

Leiligheten har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er fra 2009, og er plassert på badet.

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. Anlegget er oppgradert i 2014 og 2018-2019.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på vaskerommet i kjelleren, samt gangen i leiligheten.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ja, SES Energy AS (2014-2015) og Rogaland Elektro (2018-2019)

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja, SES Energy AS (2014-2015) og Rogaland Elektro (2018-2019)

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Ja, SES Energy AS (2014-2015) og Rogaland Elektro (2018-2019)

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Nei, svært sjeldent. Den separate jordfeilbryteren for hagebelysningen har blitt løst ut noen få ganger ved svært mye regn og vind vinterstid.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

• Det er avvik:

Det mangler klemlist på grunnmursplasten.
Det er noe økte fuktnivåer i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

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.

Forhøyede fuktnivåer i påført vegg av grunnmur og saltutslag på synlig grunnmur er en indikasjon på manglende/sviktet drenering. Tiltak som redrenering kan ikke
utelukkes over tid.

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.
Ved utbedring av dette må grunnmursplasten med klemlist avsluttes over bakkenivå.

Drensen bør sjekkes av firma med kamera og spyling, for å sikre at denne ikke er tett, på bakgrunn av de forhøyede fuktnivåene i kjelleren.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved en eventuell drenering bør det etableres 1:50-fall vekk fra grunnmuren. Dette for å minske vanntrykk mot boligens grunnmur og kjeller.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres kontroll av utvendige vann og avløpsledninger, slik at tilstanden kan kartlegges, som igjen kan gi en pekepinn på når det må utføres tiltak her.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i trinn i innvendig trapp er på 17 cm mot dagens maks på 10 cm.

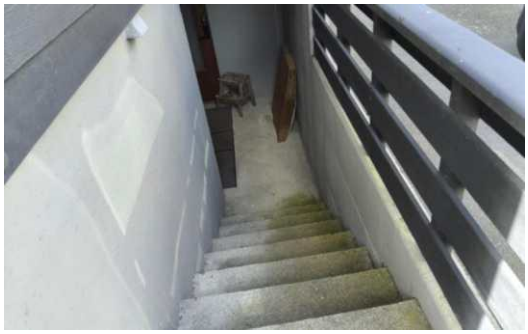
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales at det gjøres radonmålinger for å kartlegge om det er høye eller lave verdier av radon i boligen - slik at man etter dette kan utføre tiltak ved behov.

Tilstandsrapport







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

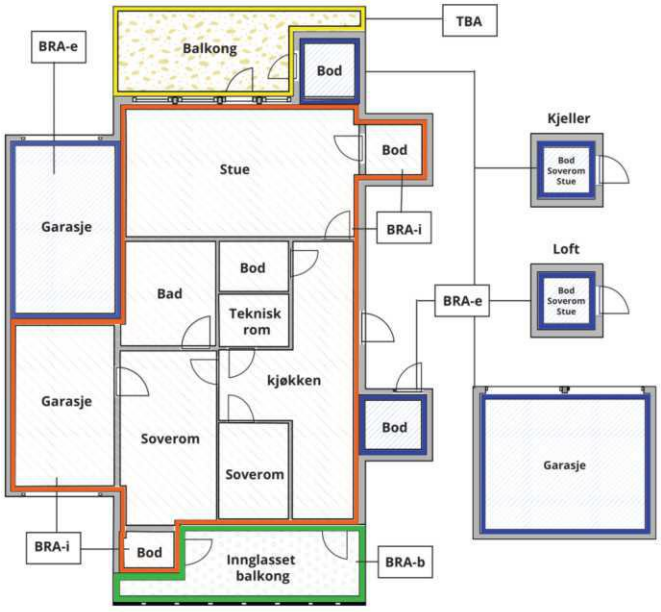
Hva er måleverdig areal?

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				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1. etasje	119			119	118		119
2. etasje	82			82	6	35	117
Kjeller hoveddel	47			47			47
Kjellerleilighet	59			59			59
SUM	**307**				**124**	**35**	**342**
SUM BRA	**307**						

Romfordeling

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

Kommentar

Det er en carport på siden av boligen, på 33m2. Denne er kun oppmålt, ikke vurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller: Hele etasjen er tegnet inn som disponibelt, og forskjellige typer bod. Interninngangen i kjelleren er også fjernet. Endringene er søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Kjetil Jansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	27	1051		0	498.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Adjunkt Hauglands gate 28

Hjemmelshaver

Jansen Kjetil, Jansen Silje

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, carport, parkeringsplasser, uteområde og noe gressplen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse fra 1983 vedrørende ledninger, fra kommunen. 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
Egenerklæringsskjema	25.08.2026	Gjennomgått og fremvist etter befaring og utkast.	Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	25.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Galleri	Oppdragsnr.	317260110
Addresse	Adjunkt Hauglands gate 28		
Postnr.	4022	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Kjetil Jansen		
Selgers navn	Silje Jansen		

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?

01/2008

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

18

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Eika

Polise/avtalenr.:

6054916

Våtrom

Initialer selger:
K J
S J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er påpekt sprekk i skjøt i gulvbelegg i vaskerom i tilstandsrapporten. Kjenner ikke til noe utover det som er påpekt av takstmann.

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:

Renovering / bygging av nytt bad. Inkluderer byggmester, rørlegger, elektriker og murmester.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Rive og ryddearbeid samt montering av våtromsmøbler.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

I hovedsak fakturaer med arbeidsbeskrivelser.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja, ifølge arbeidsbeskrivelsene er ny membran anlagt på våtrom i kjeller og første etasje. Når det gjelder bad i andre etasje er dette ukjent, men det fremkommer fra tilstandsrapport at membran er synlig.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Har ikke kunnskap om dette utover beskrivelser i tilstandsrapport.

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:

Nye stikk, varmekabler og belysning

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:

Perm fra elektriker med dokumentasjon på arbeid og produktbeskrivelser.

Vann/Avløp/Rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Se merknadene i tilstandsrapporten.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, vi har hatt tilbakeslag i vaskerom kjeller for noen år siden. Avløpsrøret ble da spylt rent. Har ikke hatt problemer med avløpet siden.

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

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

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

Arbeid utført av rørlegger i forbindelse med oppgradering 2014 og 2018-2019.

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:

Fakturaer fra rørleggerfirma.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ingen kjente lekkasjer, men noen små drypp fra enkelte takrenneskjøter.

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:

Takrenner skiftet 2014 av byggmester Lars Terje Hebnes ASPipehatt montert av Gann Blikk AS for ca 15 år siden i forbindelse med en lekkasje rundt pipen.

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:

Ja, fakturaer fra leverandører.

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

Beskrivelse:

Kjenner kun til informasjonen om skjeve gulv slik det fremkommer i tilstandsrapport.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kun det som er beskrevet i tilstandsrapport.

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:

Byggmester Lars Terje Hebnes i forbindelse med oppgradering 2014 og 2018-2019.

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:

Fakturaer fra leverandører.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Oppgradering av bolig 2014 og 2018-2019.

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

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Oppgradering av kjellerleilighet 2018-2019.

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

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

Arbeider i forbindelse med oppgradering av boligen i 2014 og kjellerleilighet i 2018-2019

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:

Perm fra elektriker med dokumentasjon for arbeid i 2014. Fakturaer og dokumentasjon fra elektriker for arbeid utført i 2018-2019.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny balansert ventilasjon installert av Byggmester Hebnes i 2014 og 2018-2019

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:

Fakturaer pluss spesifikasjon av ventilasjonsanlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Det er utført service og kontroll av anlegget av Gjelsten Totalservice AS våren 2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, tempsensor og mekaniske komponenter byttet, i tillegg til rens av anlegget.

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

Hvilke endringer er gjort?:

Oppgradering av kjellerleilighet 2018-2019

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fasadeendringer byggemeldt, nabovarsel utsendt i forbindelse med oppgradering i 2014.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjent kjellerleilighet inngår i handelen

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Søknad innsendt og godkjent.

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

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

Taktekking og skyvedør. Utført i forbindelse med oppgradering i 2014.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montert taklamper

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Faktura fra leverandør.

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

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Vi bestilte rørinspeksjon av Stene Renovasjon etter at vi hadde tilbakeslag i sluken på vaskerommet i kjelleren i 2023. Denne viste at røret er i god stand men at det er et lite parti med motfall som på sikt bør utbedres.

Er forholdet utbedret?

Nei, Ingen umiddelbare tiltak ble vurdert som nødvendig, utover å justere sisternene fra lavt spylevolum til høyt spylevolum. Lavt spylevolum ble vurdert som årsak til tilbakeslaget.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Detaljer om hvilke bør sjekkes med Stavanger Kommune

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 25.08.2026

Signert av *Kjetil Jansen*

Signert av *Silje Jansen*

Initialer selger:
K J
S J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Adjunkt Hauglands gate 28, 4022 STAVANGER**	
Dato for energimerking **28.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317325**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4659120**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **1051**
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 **1984**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **359,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **340,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **172,04 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **152,04 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **54 432 kWh**

Situasjonskart over
Gnr.27 bnr.1051.
(Adjunkt Hauglands gate 28)
M=1:1000, Ekv=1m, Areal=498m^2.
Kartref: M-17.

Stavanger Oppmålingsvesen, 15.4.83.

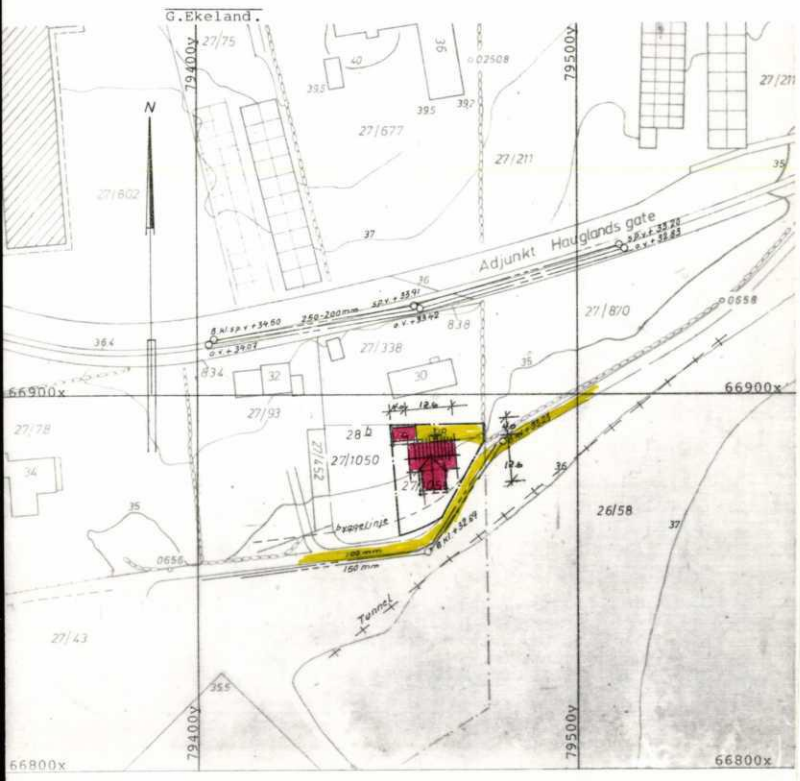
—— - - —— Vannledning
—— · —— overvann
—— - - —— spillvann

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
20 JUNI 1983
A.503.1 Jnr. 2321

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
6 JUNI 1983

Odd Van Larsen.
avd.leder.

Hjemmelshaver	:	Stavanger kommune.
27/870	:	"
27/58	:	Magne Hidle.
27/43	:	Stavanger kommune.
27/1050	:	"
27/338	:	Johan S. Dreyer.



BESKRIVELSE FOR

GNR. 27 BNR. 1051

Adresse: Adjunkt Hauglands gate 28.

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.

Huset skal plasseres innenfor regulert byggelinje.

Vann- og kloakkledninger er inntegnet på kartet.

Tilknytning til vann og kloakk skal godkjennes av byingeniøren.

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

Kjellergolv kan ikke legges lavere enn kote + ~~35.00~~.

Gatehøydene kan ikke oppgis på det nåværende tidspunkt.

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, 26. april 1983.

Leif B. Hana

Påvisning av husets beliggenhet og høyde er mottatt ..... av

ansvarshavende .....

O. K. kjellergulv anmeldes på kote 37 (utfylles av anmelder.)
O. K. kjellermur - - - 36.4 (utfylles av anmelder.)
O. K. kjellermur - - - 36.10 (bestemt på stedet 31/2 1984 av Tyf
Mottatt med 9 tilbehør.

Situasjonskart over
Gnr.27 bnr.1051.
(Adjunkt Hauglands gate 28)
M=1:1000, Ekv=1m, Areal=498m^2.
Kartref: M-17.

Stavanger Oppmålingsvesen, 15.4.83.

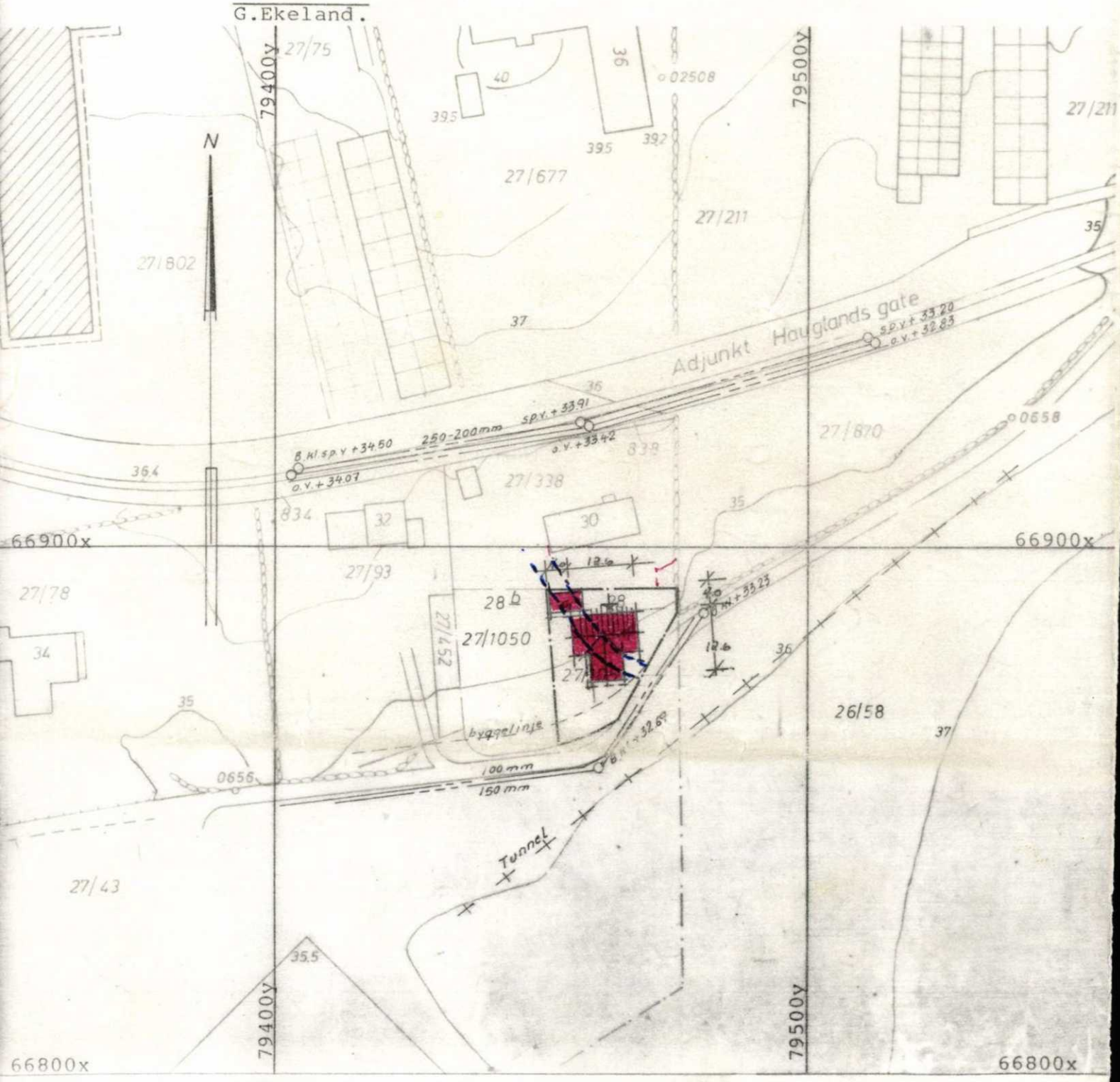
Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
20 JUNI 1983
A.563.1 Jnr. 2321

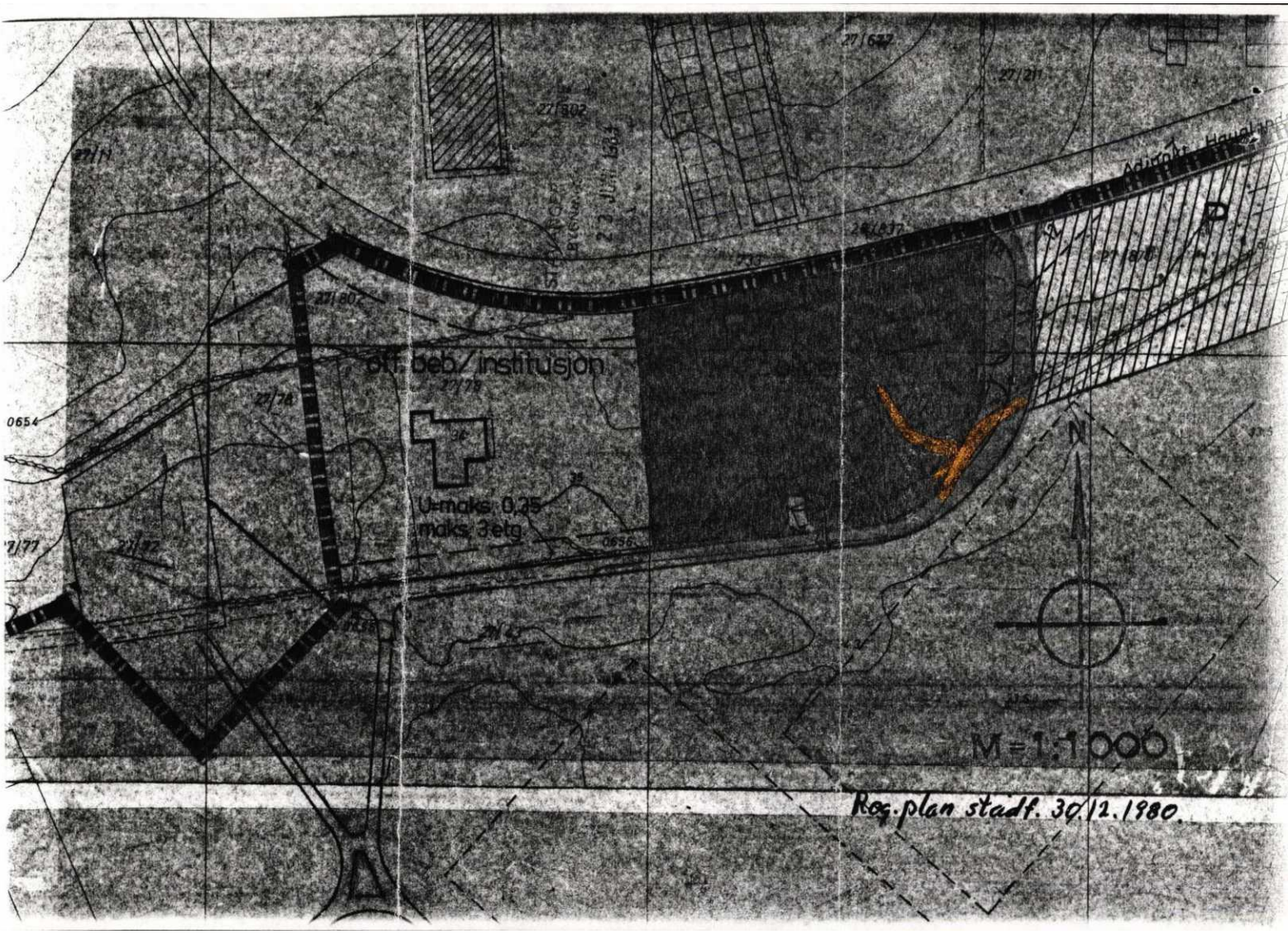
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
14 JUNI 1983

Odd Van Larsen.
avd.leder.

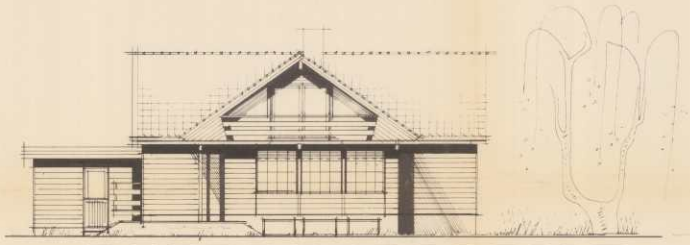
——— Vannledning
——— overvann
——— spillvann

Hjemmelshaver : Stavanger kommune.
27/870 : "
27/58 : Magne Hidle.
27/43 : Stavanger kommune.
27/1050 : "
27/338 : Johan S. Dreyer.

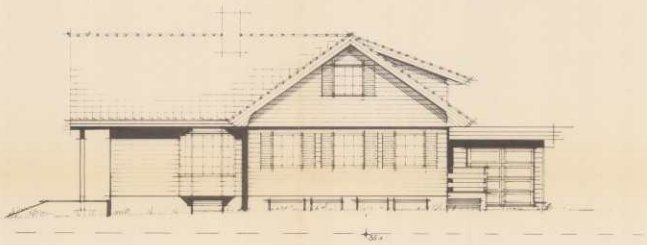



off. beb./ institusjon
U=maks. 0,25
maks. 3 etg.
N
M=1:1000
Reg.plan stadf. 30/12.1980.

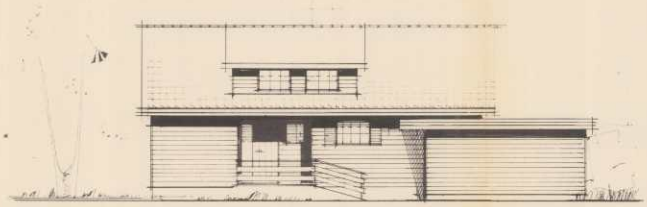
FASADE MOT SYD



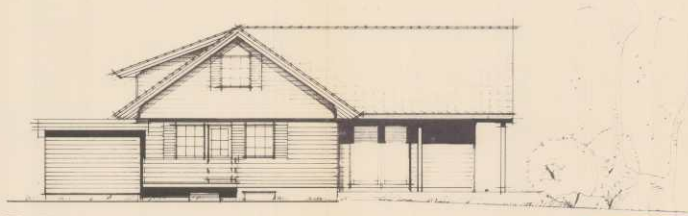
FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
8. JUNI 1983

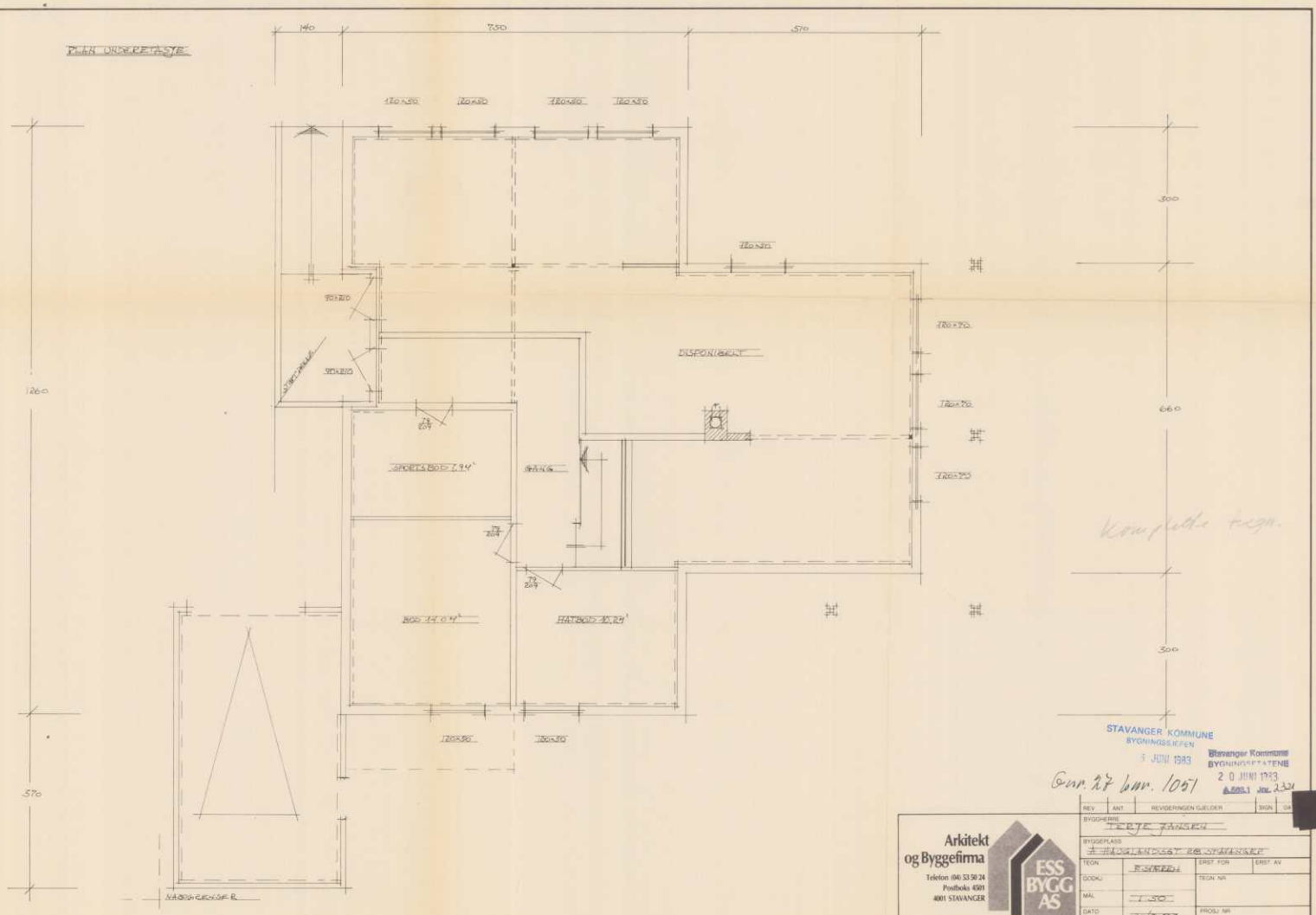
Stavanger Kommune
BYGNINGSETATEN
2 0 JUNI 1983
A 583.1 Jnr. 2331

Gnr. 27 bnr. 1061

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
BYGHERRE:	TERJE HANSEN			
BYGGEPLASS:	10 HEIGHAUGSGATA STAVANGER			
TEGN.	E.STEEN	ENDT. FOR	ENDT. AV	
SJEKK.		TOTAL NR.		
MÅL.	1:100			
DATO	24/3 83	PROSJ. NR.		

Arkitekt
og Byggefirma
Telefon (04) 53 50 24
Postboks 4501
4001 STAVANGER

ESS BYGG AS



STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSNIEFEN
3 JUNI 1983

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
20 JUNI 1983
A 583.1 Jnr. 2324

Gnr. 27 bnr. 1057

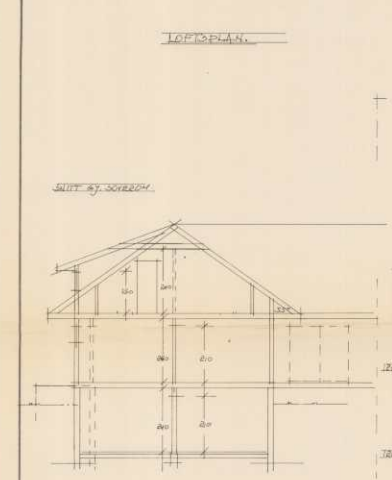
REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO

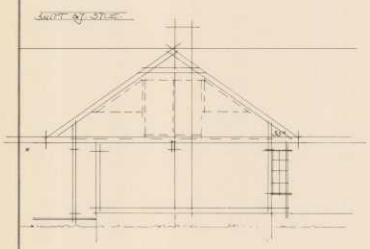
Arkitekt
og Byggefirma
Telefon (04) 53 50 24
Postboks 4501
4001 STAVANGER

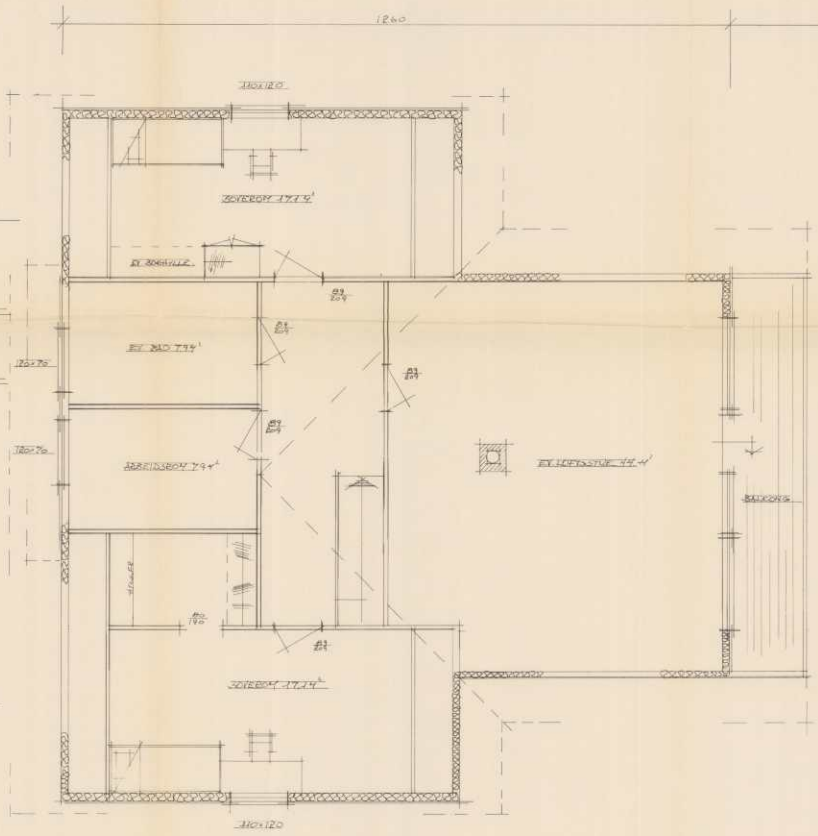
ESS BYGG AS

BYGGHERRE	TERJE JANSEN		
BYGGEPLASS	A HUSTADVEIEN 86 STAVANGER		
TEGN	B.SVEEN	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	
MÅL	1:50		
DATO	26/5 83	PROSJ. NR.	

LOFTSPLAN.







STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
3 JUNI 1983
Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
2 0 JUNI 1983
A 583.1 Jnr. 7331

Gnr. 27 bnr. 1057

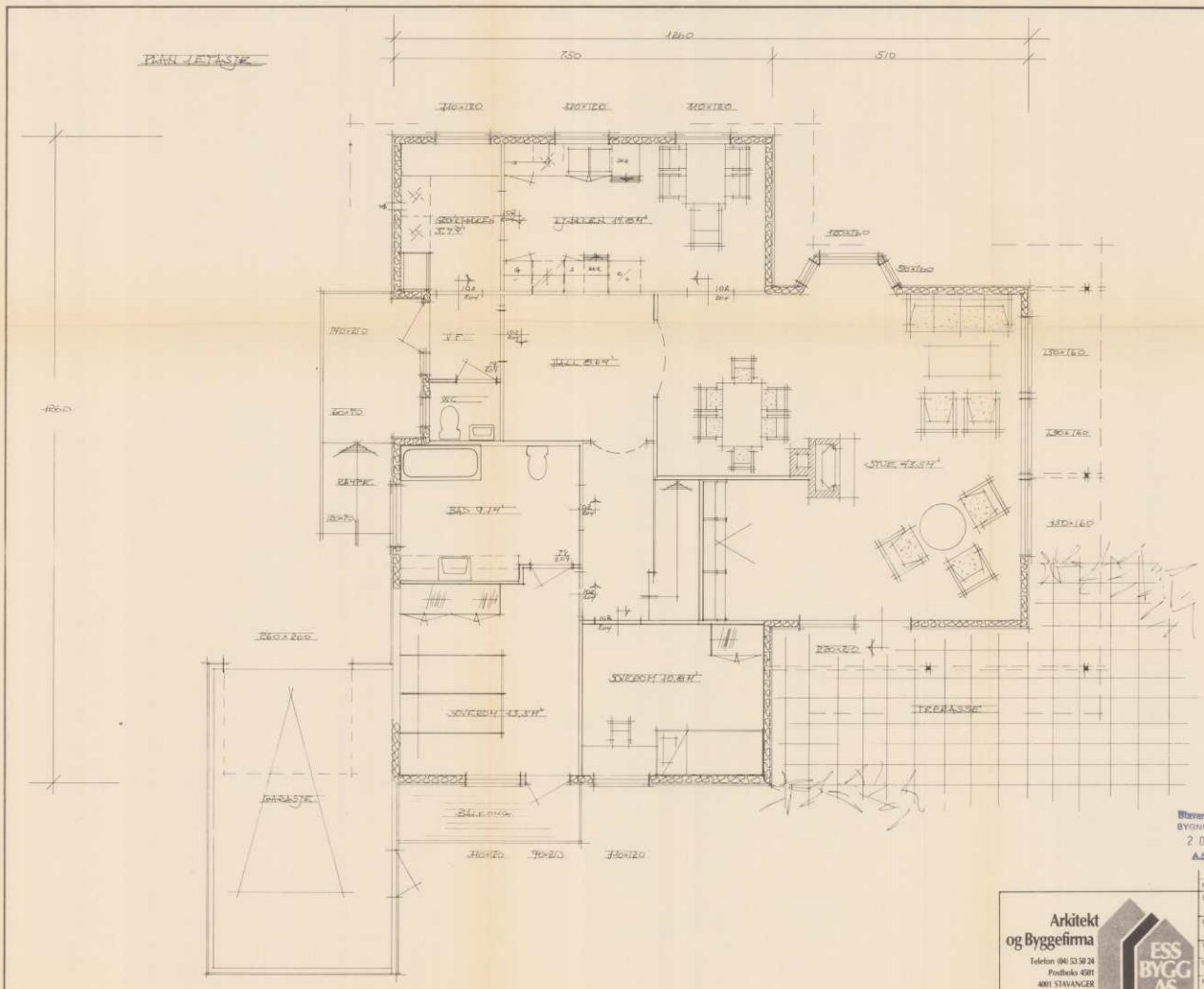
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO

Arkitekt og Byggefirma
Telefon (04) 53 50 24
Postboks 4501
4001 STAVANGER

ESS BYGG AS

BYGGHERRE	TERJE JANSEN		
BYGGEPLASS	A. HOGSTADTVEIEN 28 STAVANGER		
TEGN	B. SVERDRUP	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN NR.	
MÅL	1:50	L 1240	
DATO	26.5.83	PROSJ. NR.	

Repro-Vest 3-82 - Opplag 5/1000 - 250



STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
6 JUNI 1983

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
20 JUNI 1983
A.503.1 Jnr. 2321

Gnr. 27 bnr. 1057

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Arkitekt og Byggefirma
Telefon (04) 53 50 24
Postboks 4501
4001 STAVANGER

ESS BYGG AS

BYGGHERRE	TERJE JAKSEN		
BYGGEPLASS	4 HALSHAUGST 28 STAVANGER		
TEGN.	ESTA.ELN	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	
MÅL	1:50	L 1242	
DATO	26/2-83	PROSJ. NR.	

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Olav Kyrres gate 23
4000 STAVANGER

Telefon: (04) 52 80 20
Telex: 40723 stvgr n

Ref: RTH/ako B 1635

Dato: 26.08.83

Terje Jansen
L. Bergendalsgt. 11

4000 STAVANGER

GNR. 27, BNR. 1051, ADJ. HAUGLANDSGT. 28 BOLIG
PROTEST

Saken ble behandlet på møte i Stavanger bygningsråd 25. august 1983. Det ble fattet slikt vedtak:

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

Ny adkomst til eiendommen gnr. 27, bnr. 338, forutsettes opparbeidet i henhold til stadfestet reguleringsplan før arbeid på boligen tillates igangsatt.

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for grunnarbeidet og byggearbeidet forøvrig. Ansvarshavende skal underskrive byggemeldingen før arbeidet tar til.

En må få påvist husets høyde og plassering på tomten av oppmålingsvesenet etter at ansvarshavende har undertegnet byggemeldingen. Endelig justering av høyden må foretas av bygningskontrollen før utgraving av tomten påbegynnes.

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

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

Røkpipe skal ha minst 23 cm tykke vanger over tak, og gjennom kaldt loft. Pipe skal dessuten ha feiedører og eventuelt stigetrinn i nødvendig utstrekning for effektiv feiing.

Eventuelt nedgravde oljetanker må kontrolleres av brannvesenet før tidlekking foretas.

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Olav Kyrres gate 23
4000 STAVANGER

Telefon: (04) 52 80 20
Telex: 40723 stvgr n

Ref: RTH/ako B 1635

Dato: 26.08.83

Garasje og eventuell innhegning av tomt mot gate må byggeanmeldes særskilt.

Byggetillatelsen gjelder i 3 år.

STAVANGER BYGNINGSRÅD

Reidar Haukali

Kopi sendes Ess-Bygg A/S
" " Adv. Tormod T. Våland

STAVANGER KOMMUNE
Kommunalavdeling byutvikling
Byggesaksavdelingen

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

Terje Jansen,
Adj. Hauglandsgt. 28
4022 Stavanger

(§ 15)

Stavanger, 10.08.94
Ref.: PAP/SOK
Ark.: 511
S.id.:
REFERATSAK 4635 B
MØTEDATO 01.09.94
GODKJENT PÅ VILKÅR

GNR. 27, BNR. 1051, ADJ. HAUGLANDSGT. 28. GARASJE. BYGGHERRE: TERJE JANSEN. ANMELDER: SAMME

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Vegg mot nord og vest i garasje må utføres som B-30 konstruksjon.

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

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

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

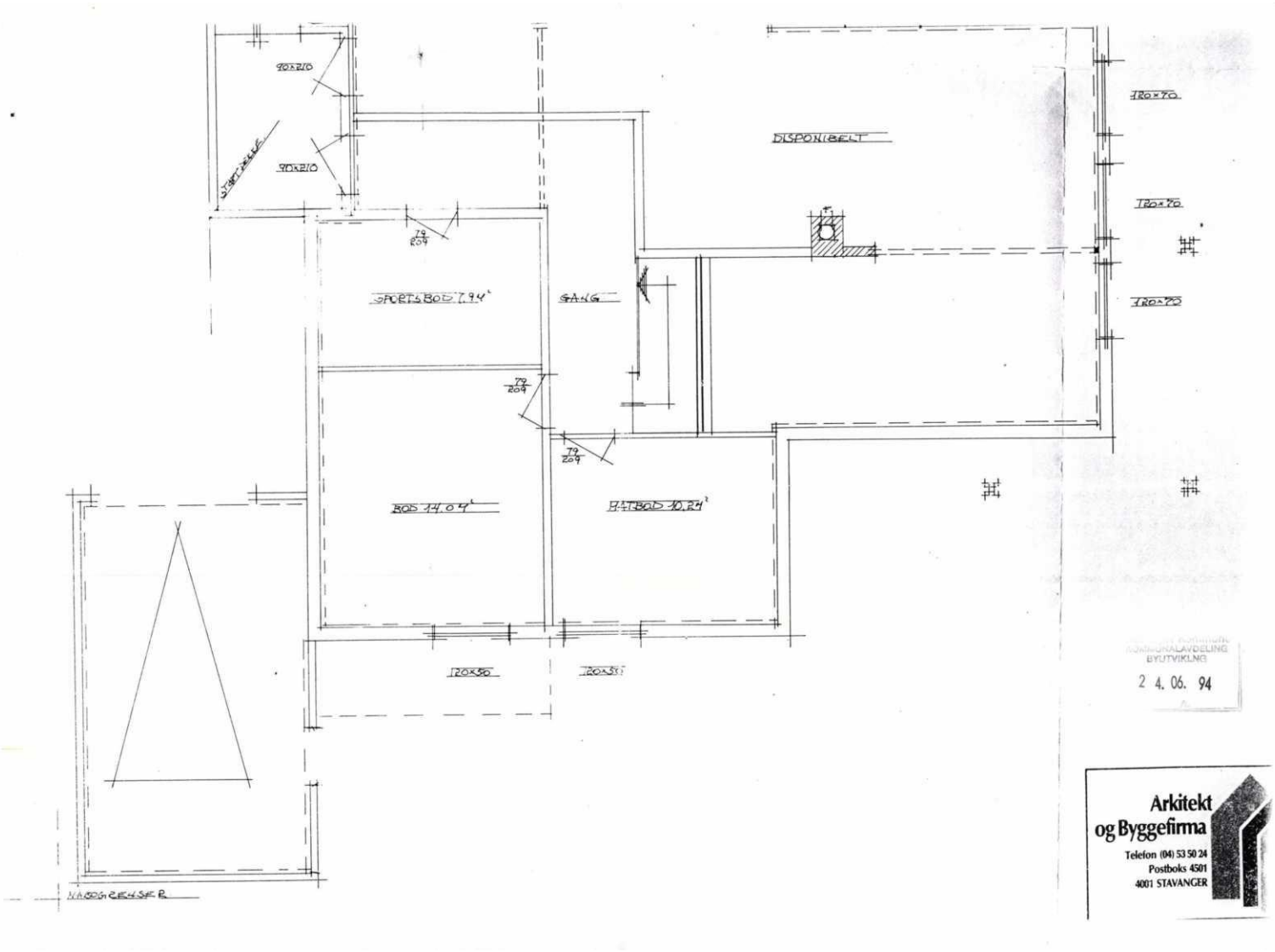
Denne byggetillatelse er gitt av bygningssjefen i medhold av plan- og bygningslovens § 93 og delegasjonsvedtekt. Jfr. plan- og bygningslovens § 11-1.

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

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

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.
Vedtaket refereres for kommunalstyret for byutvikling den 01.09.94 (bygningsrådet).

Paul A. Paulsen
FOR Roger T. Hansen
byggesakssjef



2 4. 06. 94

Arkitekt
og Byggefirma
Telefon (04) 53 50 24
Postboks 4501
4001 STAVANGER

PAP

tuasjonskart over
r.27 bnr.1051.
djunkt Hauglands gate 28)
l:1000, Ekv=1m, Areal=498m^2.
rtref: M-17.

Stavanger Oppmålingsvesen, 15.4.83.

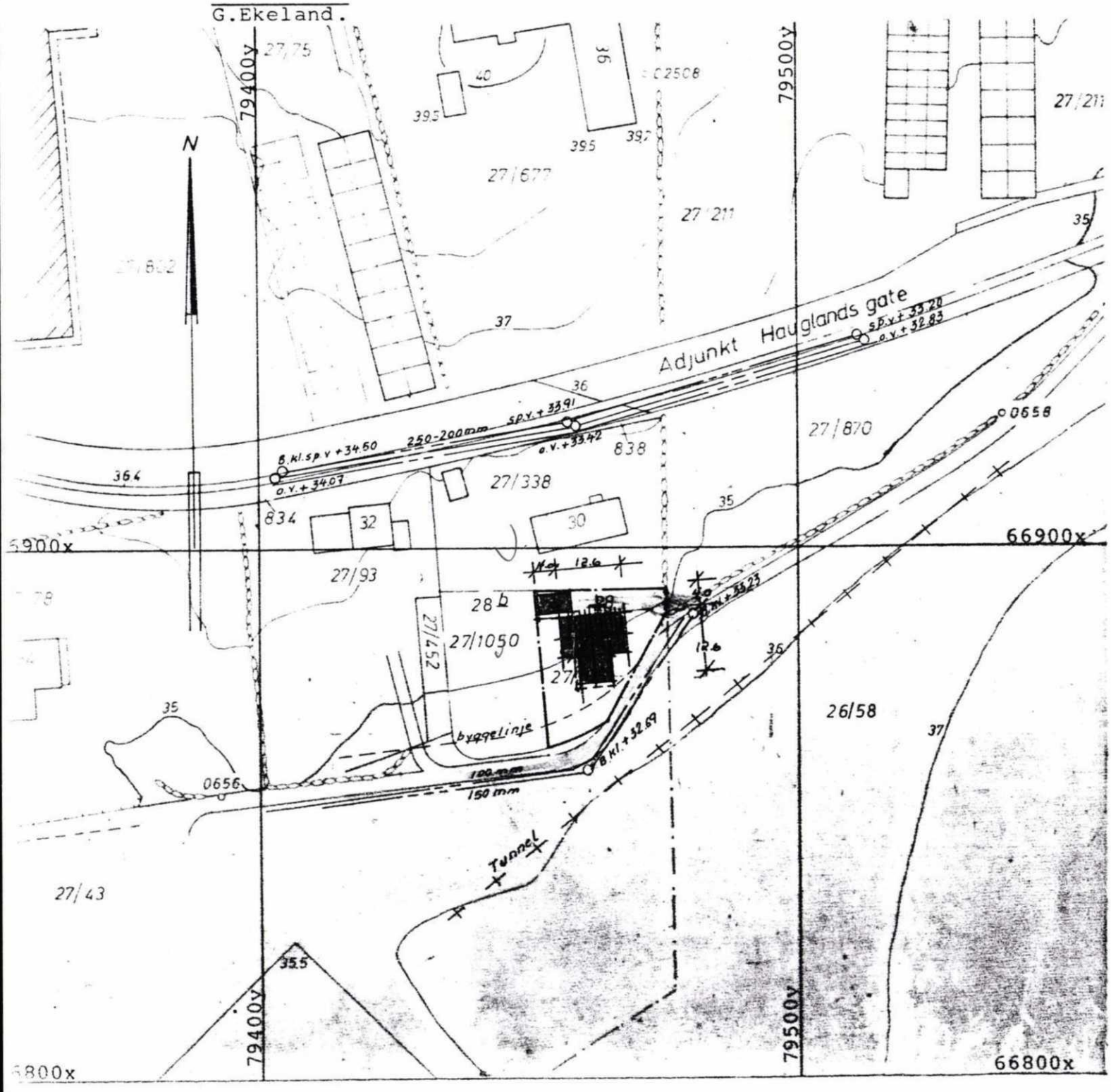
—— - - —— Vannledning
—— - —— overvann
—— - · - —— spillvann

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
0 2 AUG. 1994
J.nr. 94047498 S. ID 9410620
Ark.nr. Gnr. 27/1051

. STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
6 JUNI 1983

Odd Van Larsen.
Odd Van Larsen.
avd.leder.

Hjemmelshaver : Stavanger kommune.
27/870 : "
27/58 : Magne Hidle.
27/43 : Stavanger kommune.
27/1050 : "
27/338 : Johan S. Dreyer.



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

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

IKR ingeniørkontor
Bakkebråtet 7

4026 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	JOURNALNR.	DATO
	AHER-12/14528-2	3125/13	15.01.2013

RAMMETILLATELSE - GNR/BNR 27/1051 - FASADEENDRINGER + REHABILITERING BOLIG OG CARPORT + 4 TAKVINDUER

Gnr./bnr.:	27/1051
Byggestedsadresse:	Adjunkt Hauglands gate 28, 4022 STAVANGER
Ansvarlig søker:	IKR ingeniørkontor
Tiltakshaver:	Kjetil og Silje Jeansen
Tiltaksklasse:	1

Fakta
Vi viser til søknad mottatt her 11.12.2012.
Tiltaket omfatter endring av samtlige fasader, ny kledning og vinduer, takopplett skal kles med sink samt fire nye takvinduer. Eksisterende terrasse skal reduseres noe i størrelse.

Tilsyn avfallsplan/ miljøsaneringsbeskrivelse:
Kommunen har som et ledd i plikten til å gjennomføre tilsyn, jf pbl§ 25-1 og SAK10 §15-3, valgt å gjennomføre tilsyn med at avfallsplan/miljøsaneringsbeskrivelse er utarbeidet og følges.
En ber om at disse innsendes sammen med søknad om igangsettingstillatelsen.

Rammetillatelse gis på følgende vilkår:
1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Arbeidet kan ikke igangsettes før igangsettingstillatelse er gitt.
3. Denne rammetillatelsen gjelder i tre år. Er arbeidet ikke igangsatt innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis påbegynt arbeid innstilles i lengre tid enn to år.

Det gis ansvarsrett og lokal godkjenning for omsøkte fagområder, jf. innsendt søknad:

Navn på foretak	Fagområde	Tiltaks-klasse	Sentral-godkjenning
IKR ingeniørkontor	Ansvarlig søker Overordnet ansvar for prosjektering av tiltaket.	1	ja

Foretaket er ansvarlig for at de respektive ansvarsområder følger plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.
Det minnes om at ansvarlig søker er ansvarlig for å koordinere de ansvarlige foretak og for at alle relevante fagområder er dekket av ansvarsrett.

Faktura vedrørende behandling av søknad vil bli ettersendt tiltakshaver.

Vedtaket er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Vi viser til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Med hilsen

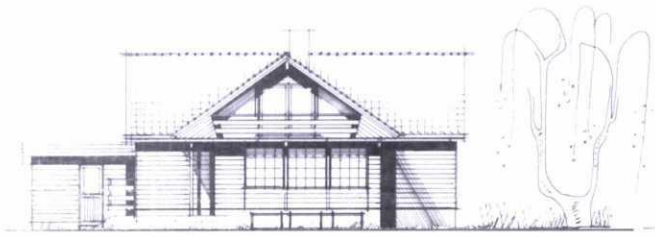
Paul A. Paulsen
byggesakssjef

Axel Hermanns
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 DES 2012
Saksnr. Løpenr.
Avd. Arkivkode

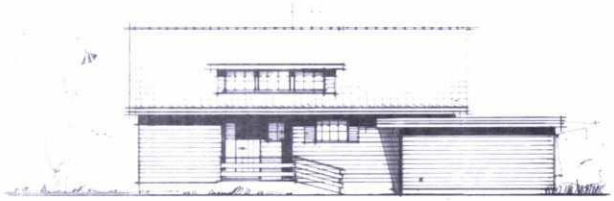
FASADE MOT SYD



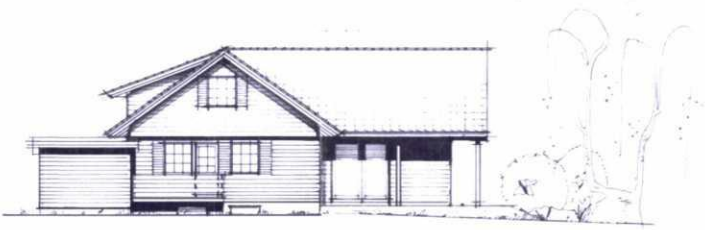
FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



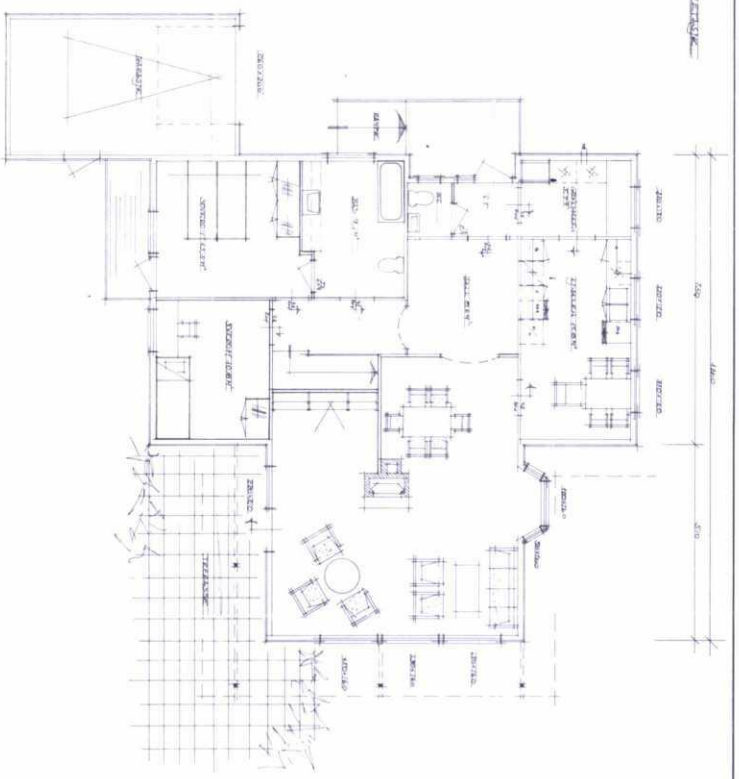
FASADE MOT NORD



Eksisterende hus

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO
BYGGHERRE				
		TERJE FARSTAD		
BYGGE PLASS				
TEGN.	E.SVERDRUP	ERST. FOR	ERST. AV	
GODK.				TEGN. NR. E-005
MÅL	1 : 150			
DATO	22.3 83			PROSJ. NR.

Eksisterende plan 1. etg



Endring i plan 1. etg



Fase:Nabovarsel / Rammesøknad	Dato:041012	Mål:1:100	Arkitekt Erik Bjørnstad as Stokkaveien 57 4024 Stavanger	E-006
Tegn:Plantegning	Rev: A:	Dato:		
Gnr./Bnr:27/1051/00	Byggherre: Kjetil & Silje Jansen		Ombyggning, Jansen, Stavanger	
Addr:A. Hauglandsgate 28, Stav.	Tegnet:E.B	RIB:IKR		

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 DES 2012
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



Tomtegrense

Tomtegrense

Fase:Nabovarsel / Rammesøknad	Dato:041012	Mål:1:100	Arkitekt Erik Bjørnstad as Stokkaveien 57 4024 Stavanger	E-001
Tegn:FA-N	Rev: A:	Dato:		
Gnr./Bnr:27/1051/00	Byggherre: Kjetil & Silje Jansen		Ombyggning, Jansen, Stavanger	
Addr:A. Hauglandsgate 28, Stav.	Tegnet:E.B	RIB:IKR		

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 DES 2012
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



Fase:Nabovarsel / Rammesøknad	Dato:041012	Mål:1:100	Arkitekt Erik Bjørnstad as Stokkaveien 57 4024 Stavanger	E-002
Tegn:FA-Ø	Rev: A:	Dato:		
Gnr./Bnr:27/1051/00	Byggherre: Kjetil & Silje Jansen		Ombyggning, Jansen, Stavanger	
Addr:A. Hauglandsgate 28, Stav.	Tegnet:E.B	RIB:IKR		

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 DES 2012
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



Tomtegrense

Tomtegrense

Fase:Rammesøknad / Nabovarsel	Dato:041012	Mål:1:100	Arkitekt Erik Bjørnstad as Stokkaveien 57 4024 Stavanger	E-003
Tegn:FA-S	Rev: A:	Dato:		
Gnr./Bnr:27/1051/00	Byggherre: Kjetil & Silje Jansen		Ombyggning, Jansen, Stavanger	
Addr:A. Hauglandsgate 28, Stav.	Tegnet:E.B	RIB:IKR		

STAVANGER KOMMUNE
Stadsarkitekten
Dato: 11 DES 2012
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode



Fase:Nabovarsel / Rammesøknad	Dato:041012	Mål:1:100
Tegn:FA-V	Rev: A:	Dato:
Gnr./Bnr:27/1051/00	Byggherre: Kjetil & Silje Jansen	
Addr:A. Hauglandsgate 28, Stav.	Tegnet:E.B	RIB:IKR

Arkitekt Erik Bjørnstad as
Stokkaveien 57 4024 Stavanger

E-004

Ombyggning, Jansen, Stavanger

Byggekart

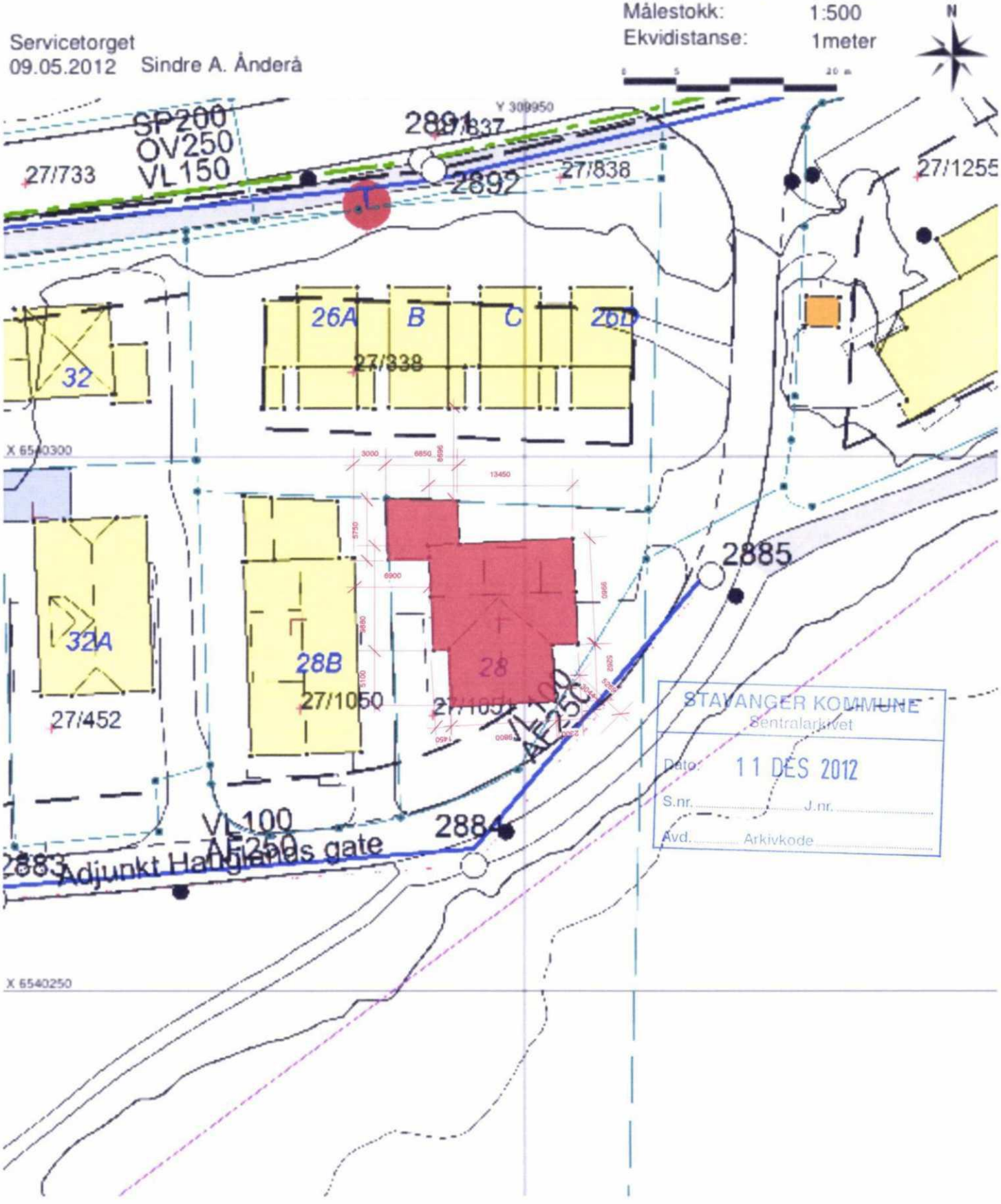
STAVANGER KOMMUNE

Gnr:	27
Bnr:	1051
Eiendommens adresse:	Adjunkt Hauglands Gate 28
Hjemmelshavere:	Silje Jansen Kjetil Jansen

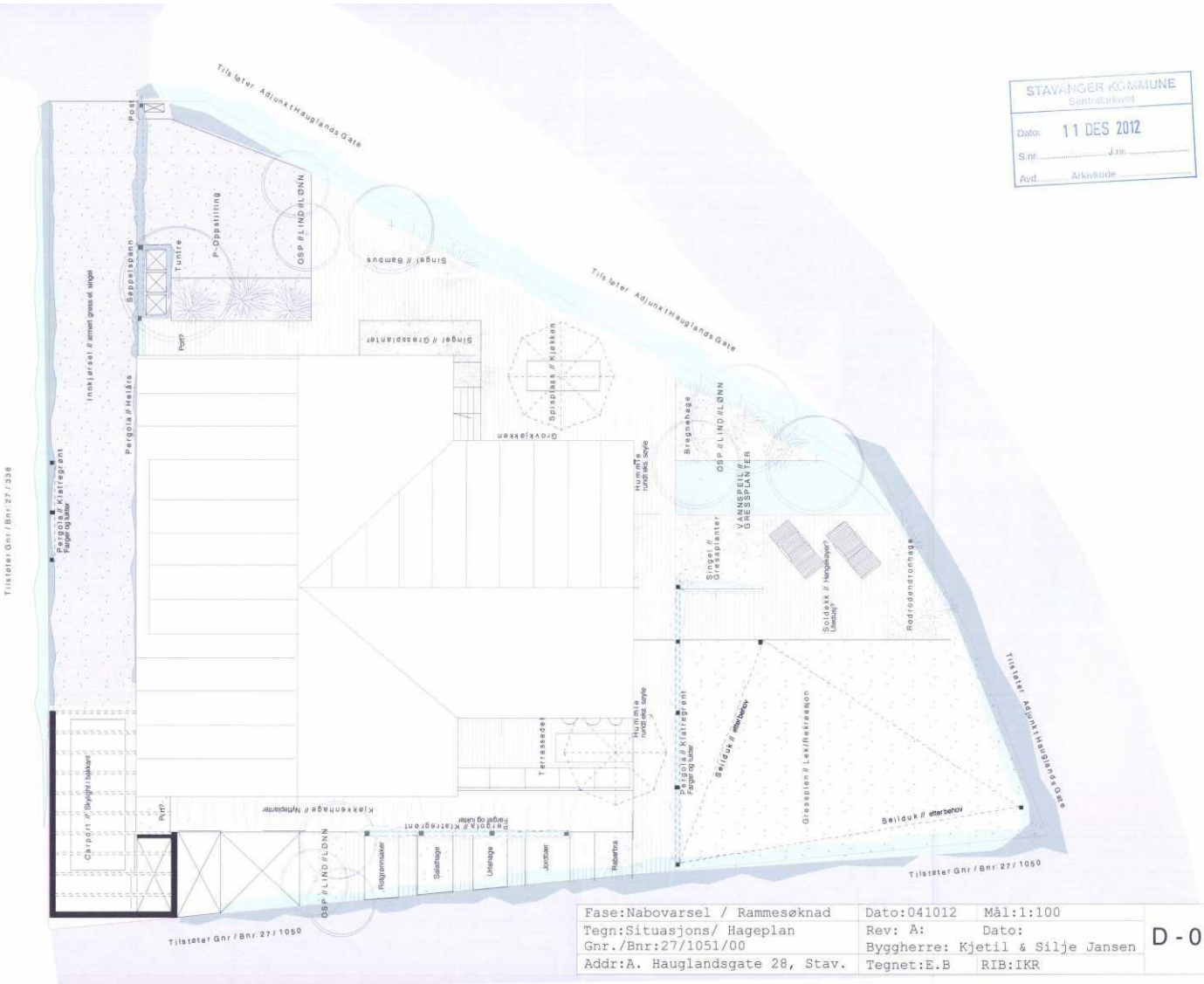
Målebrev koordinatbestemt:	Ja
Eiendommens areal (m²):	498

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

Servicetorget
09.05.2012 Sindre A. Ånderå



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 DES 2012
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 DES 2012
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

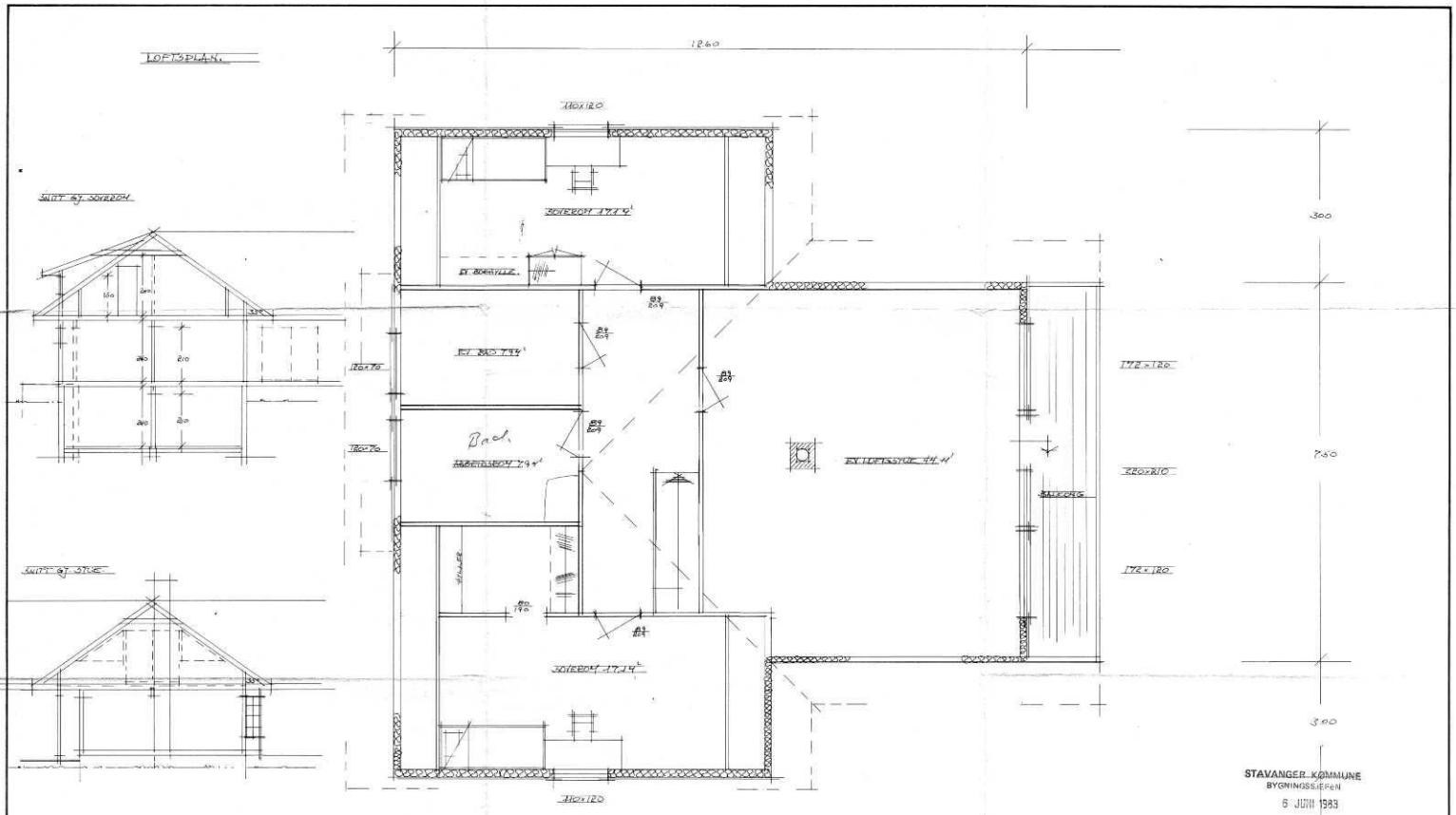
Fase:Nabovarsel / Rammesøknad	Dato:041012	Mål:1:100	D-002
Tegn:Situasjons/ Hageplan	Rev: A:	Dato:	
Gnr./Bnr:27/1051/00	Byggherre: Kjetil & Silje Jansen		
Addr:A. Hauglandsgate 28, Stav.	Tegnet:E.B	RIB:IKR	

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 27	Bnr: 1051	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:	Situasjonskart til søknad om bruksendring			
STAVANGER KOMMUNE	Dato: 10/12-2019 Sign: Kjetil Jansen			Målestokk 1:1000



LOFTSPLAN



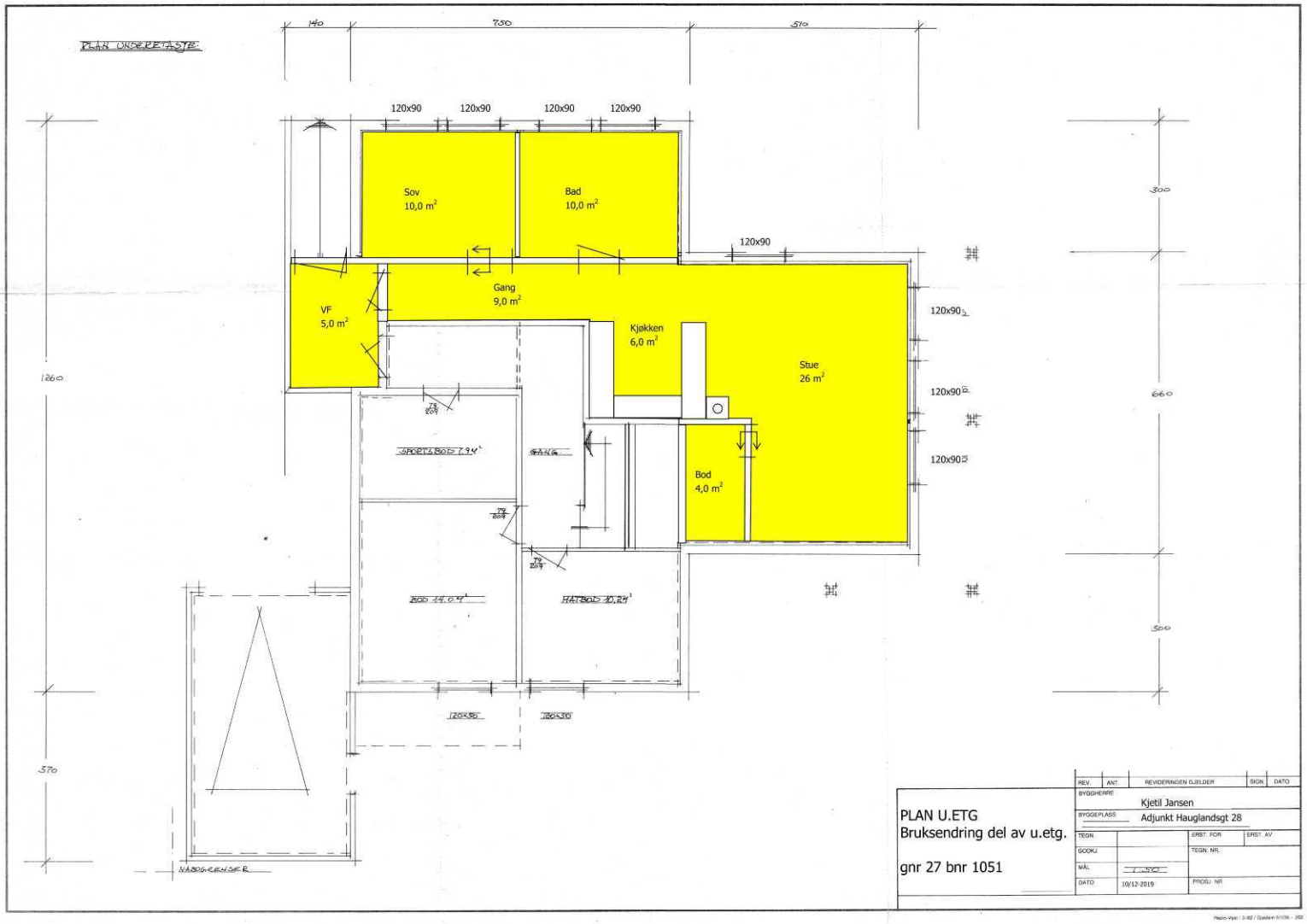
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
6 JUNI 1983

REV	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO

Arkitekt og Byggefirma
Telefon (04) 53 50 24
Postboks 4501
4001 STAVANGER

ESS BYGG AS

BYGGHERRE	TERJE JANSEN		
BYGGEPLASS	ÅMØLLENVEGEN 28 STAVANGER		
TEGN.	ESVEBERG	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	
MÅL	1:50	L 1240	
DATO	26.5.83	PROSJ. NR.	



PLAN U.ETG Bruksendring del av u.etg. gnr 27 bnr 1051	REV. / ANT. / REVIDERINGEN GJELDER / SIGN. / DATO		
	BYGGHERRE	Kjetil Jansen	
	BYGGEPLASS	Adjunkt Hauglandsgt 28	
	TEGN.	ERST. FOR	ERST. AV
	GODKJ.	TEGN. NR.	
	MÅL	1:100	
	DATO	10/12-2019	PROSJ. NR.

STAVANGER KOMMUNE

Byggesak og byantikvar
Byggesak

Byggadmin AS
Goaveien 6
4070 RANDABERG

Dato: 27.04.2020
Saksnummer: 19/47944-4
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 27/1051 – bruksendring av kjeller til rom for varig opphold

Byggestedsadresse	Adjunkt Hauglands gate 28
Ansvarlig søker	Byggadmin AS
Tiltakshaver	Kjetil Jansen
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 20.04.2020.

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

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 18.02.2020.

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

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

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

Med hilsen

Kristin Fjeld-Eiken
avdelingsleder byggesak og byantikvar

Oddvar Wersland
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

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

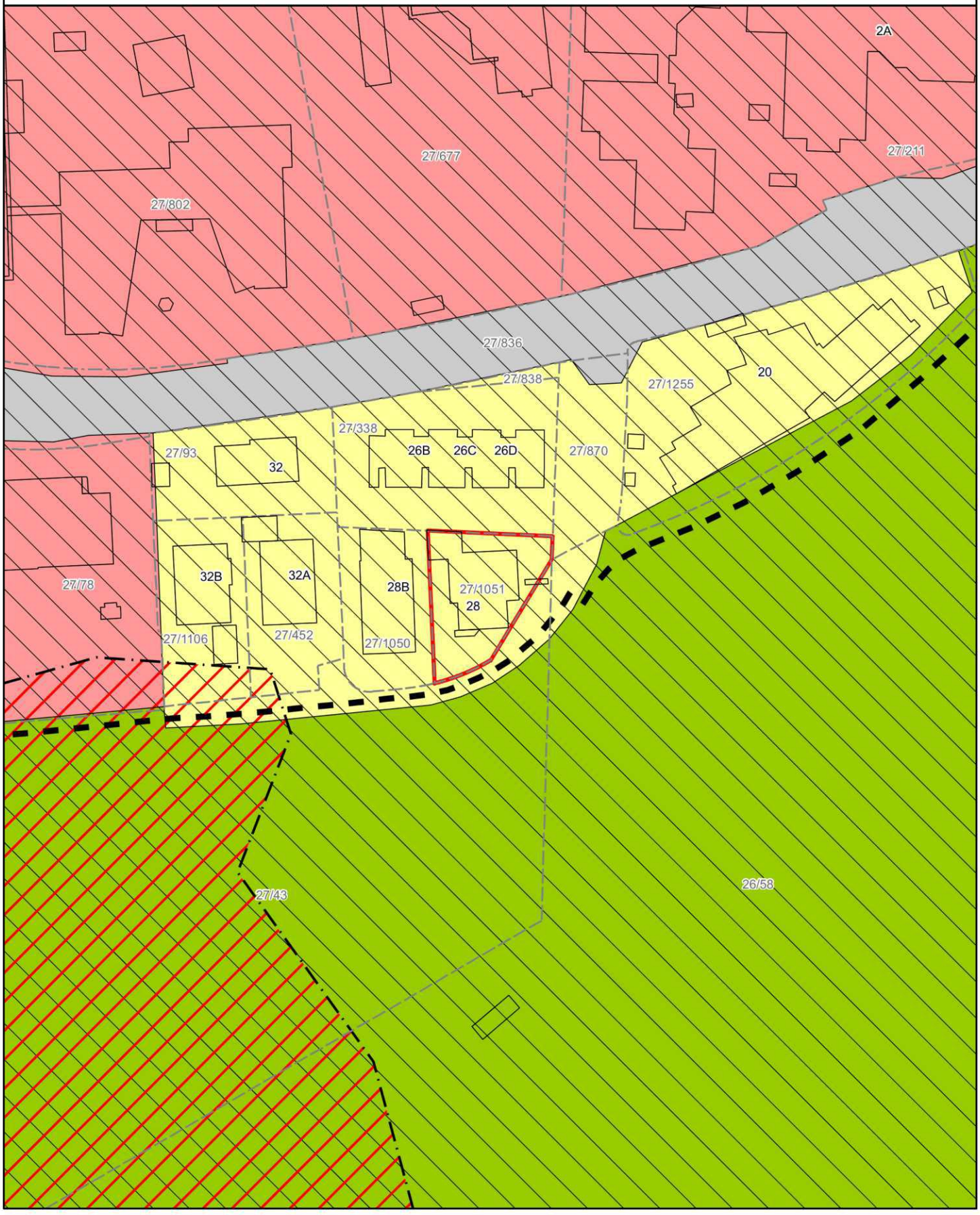
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 27/1051/0/0
Dato: 2026-08-19
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Kommuneplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 27/1051/0/0
Dato: 2026-08-19
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2027-2042
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



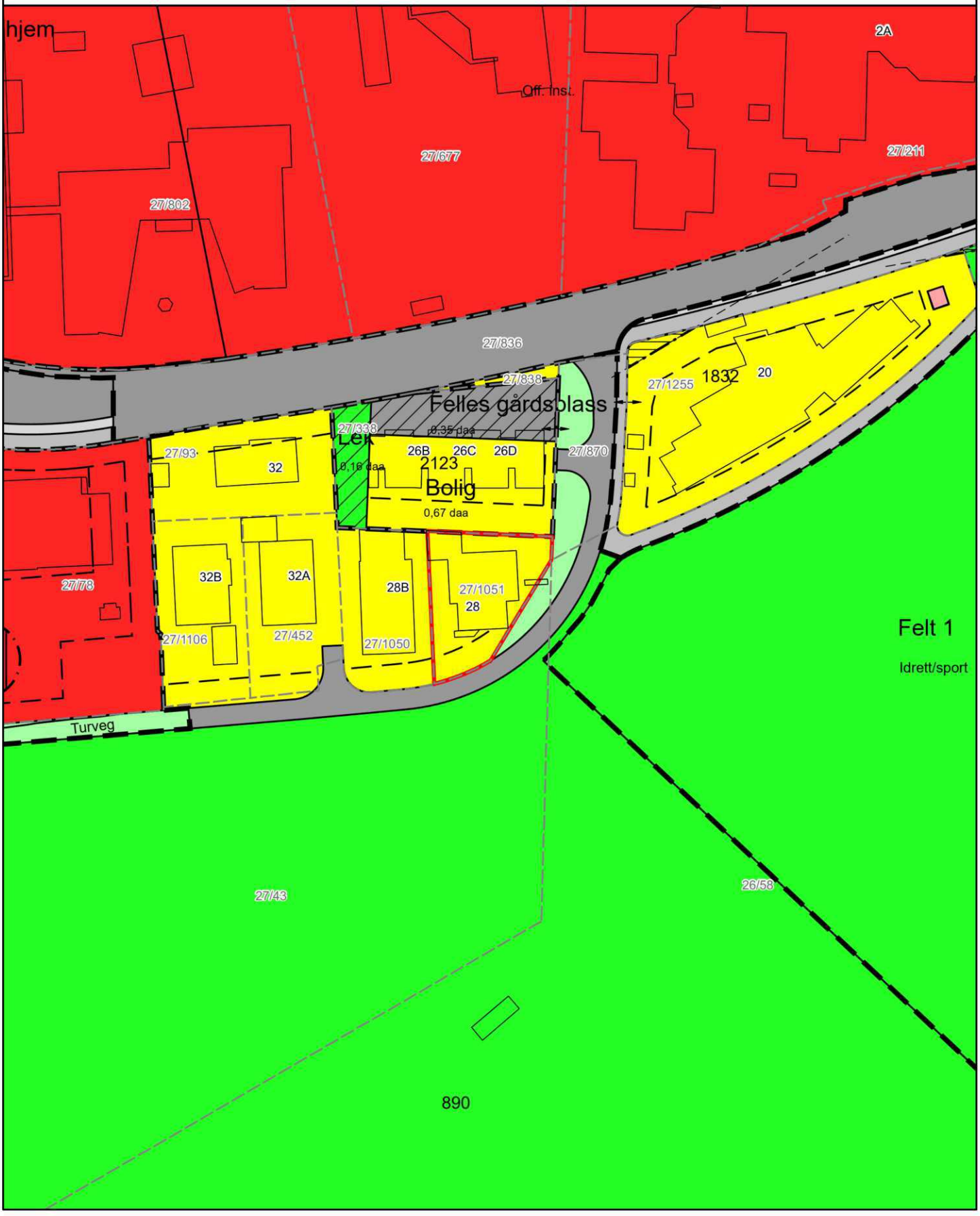
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 27/1051/0/0
Dato: 2026-08-19
Målestokk: 1:1,000

Planident: 890
Ikrafttredelsesdato: 30.12.1980

Stavanger kommune

N



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKLNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 890 FOR LASSATJERNET OG OMRÅDET VED ST. SVITHUN GYMNAS

Stadfestet av fylkesmannen 30.12.1980

§ 1

a) Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på plan datert byplansjefen i Stavanger den 19.10.79.

b) Ved byggeanmeldelse skal redegjøres for plassering av bygning, avkjørsel, parkeringsanlegg og lekeplasser, gesimshøyder og grunnmurshøyder, takform og takvinkel, levegger, boder og terrengbehandling.

§ 2 Område for boliger.

a) Innen den eksisterende bebyggelse tillates oppført nybygg innenfor umaks og maks. etasjetall som angitt på planen.

Ved den eksisterende høyblokk sør for Rektor Berntsens gate kan oppføres en bygning i inntil 2 etasjer for å dekke funksjoner med tilknytning til eksisterende bebyggelse.

b) Ved fradeling/oppføring av nybygg innen den eksisterende bebyggelse skal bygningsrådet få til godkjenning plan for hele angjeldende eiendom hvor avkjørsler m.m. er vist.

c) Maks.1/4 av tomten kan bebygges.

d) Parkering skal dekkes på egen grunn, - garasje skal byggeanmeldes sammen med bolighuset.

e) Blokkbebyggelsen (maks. 12 etg.) skal ha min. sandlekeplasser + 1 kvartalslekeplass.

f) I eiendommen v/Madlaveien kan tillates mindre virksomhet som ikke er til sjenanse for tilliggende boliger.

§ 3 Offentlig og almennyttig bebyggelse.

a) Parkering for gymnaset skal i første rekke dekkes på det regulerte parkeringareal v/Madlaveien. I den utstrekning parkering ikke kan dekkes på regulert parkeringsanlegg, skal parkering dekkes på egen tomt.

b) Gangsti over skolens område mellom områdets vestre begrensning og skolebygningen skal tilpasses terreng, vegetasjon og skolens anlegg. Anleggene og stien skal opparbeides i samråd med parksjefen og fylkesbyggesjefen.

§ 4 Område for erverv (hotell).

a) Parkering skal dekkes på egen grunn.

§ 5 Friområder. (Park- og idrettsområder).

a) I området kan anlegges tur-, gang- og sykkelveier og balløkke samt mindre anlegg i tilknytning til lek og idrett (toalett/garderobe, redskapsbuer o.l.). Størrelsen og plasseringen av disse skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6 Trafikkområde.

a) Trafikkarealet skal opparbeides etter planer godkjent i bygningsrådet.

b) Planen skal vise disponering av trafikkarealet til fortau, gang- og sykkelbaner, over- og underganger, busstopp, kjørebaner o.l. Planen skal vise horisontal- og vertikalkurver, siktlinjer og byggelinjer.

§ 7 Fellesbestemmelser.

a) Eksisterende trær og områdets landskapskarakter skal så langt det er mulig bevares.

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

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

c) Unntak fra disse bestemmelser tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Stavanger kommune hvor særlige grunner foreligger.

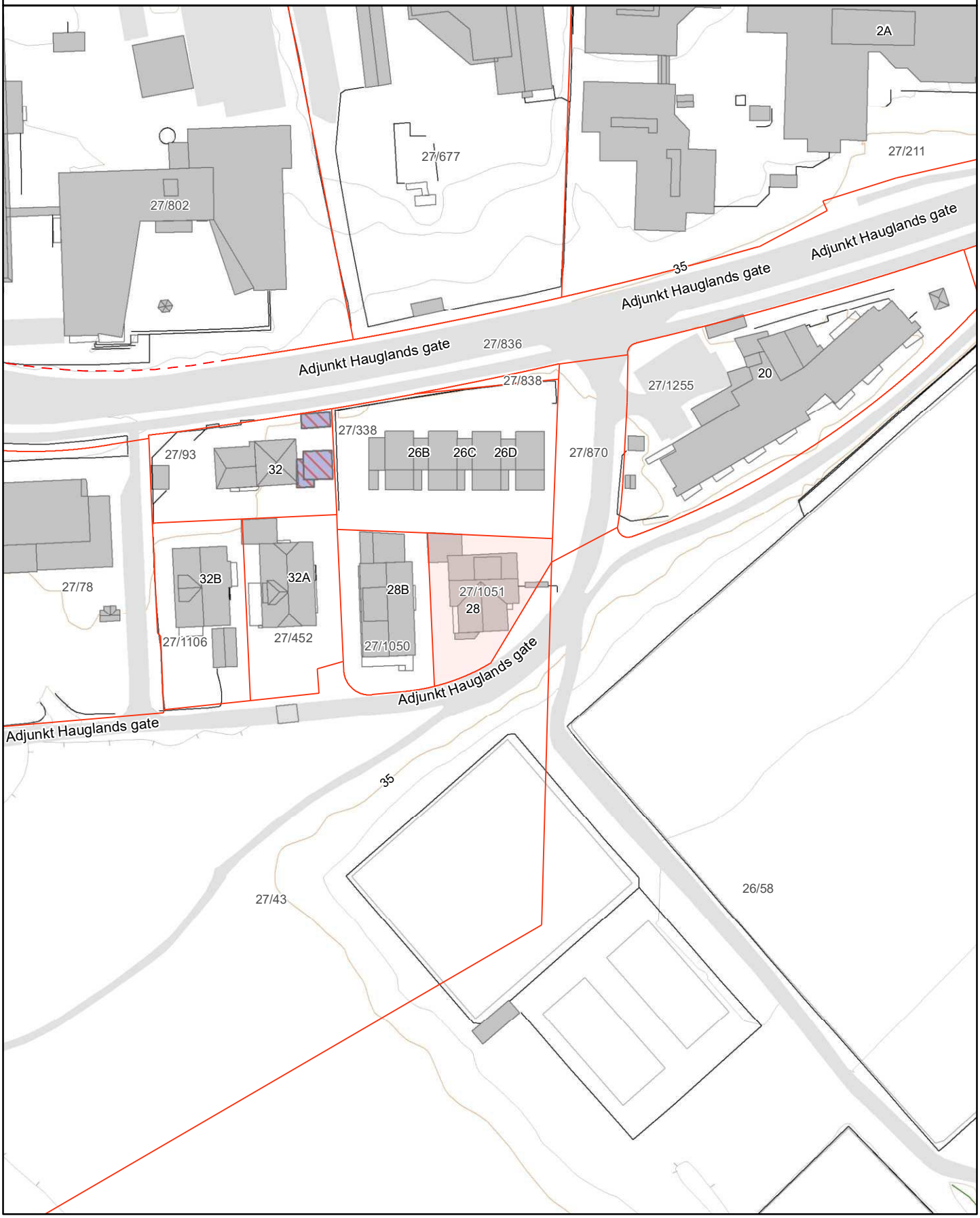
d) Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsbetemmelsene.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 27/1051/0/0
Dato: 2026-08-19
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.08.2026 09:32

Eiendom 1103-27/1051

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	04.12.1981	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	498 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	27	Beregnet areal	498,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1051	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Adjunkt Hauglands gate 28	4022 Stavanger	Lassa	Stokka	Stokka

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
04.12.1981	Kart- og delingsforretning	1103-27/43	Avgiver	-498
		1103-27/1051	Mottaker	498
10.03.2014	Annen forretningstype	1103-27/1051	Avgiver	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	4659120			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	27.02.1984	Areal, bolig (bruk/brutto)	359/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	03.09.1984	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	359/0	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	359	9	3	4	Kjøkken

Etasjer

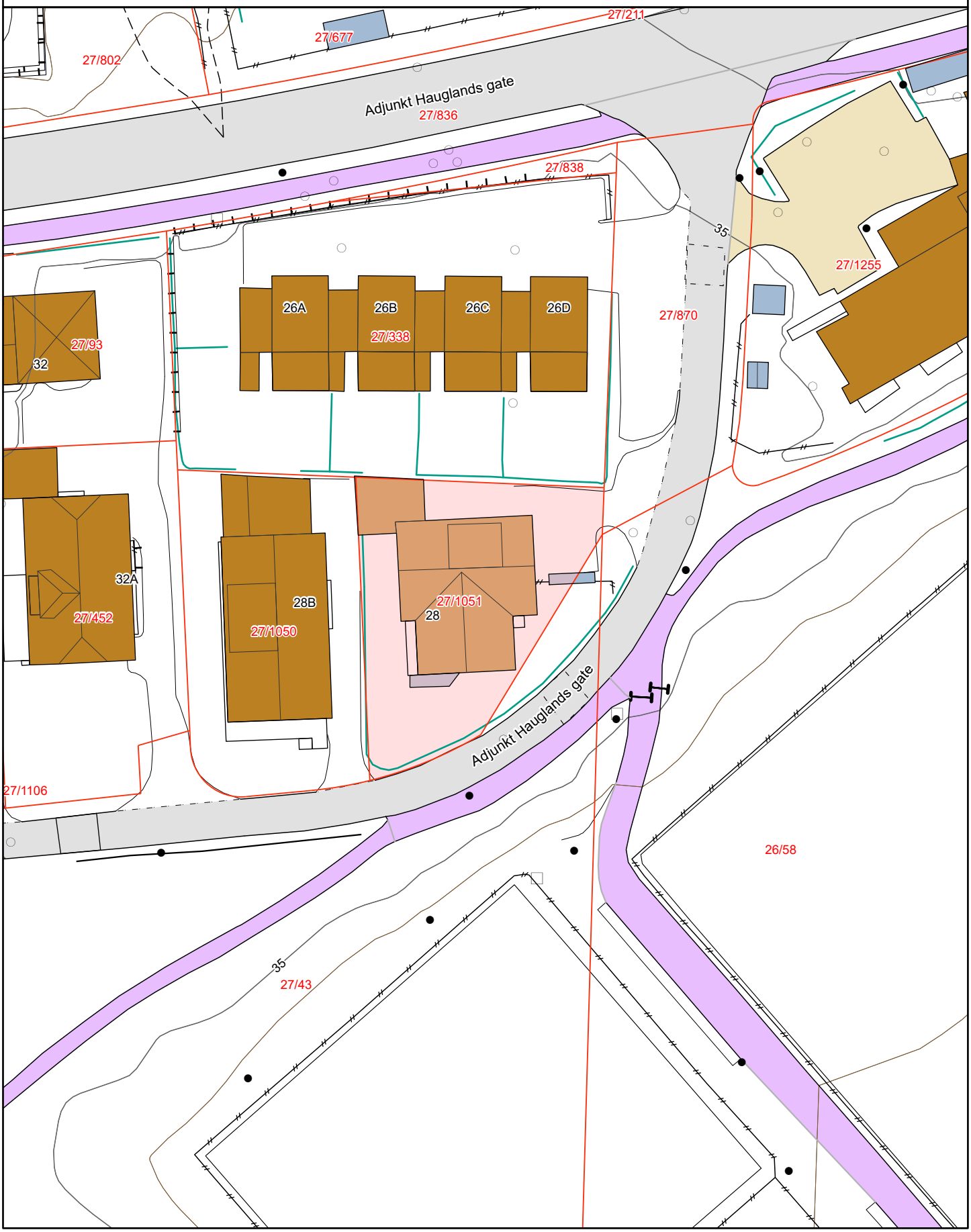
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	140/0	0/0	140/0
H02	Hovedetasje	0	103/0	0/0	103/0
U01	Underetasje	0	116/0	0/0	116/0

Oversiktskart

Adresse: **Adjunkt Hauglands gate 28, 4022 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/27/1051/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 498 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.08.2026

N



Matrikkelkart

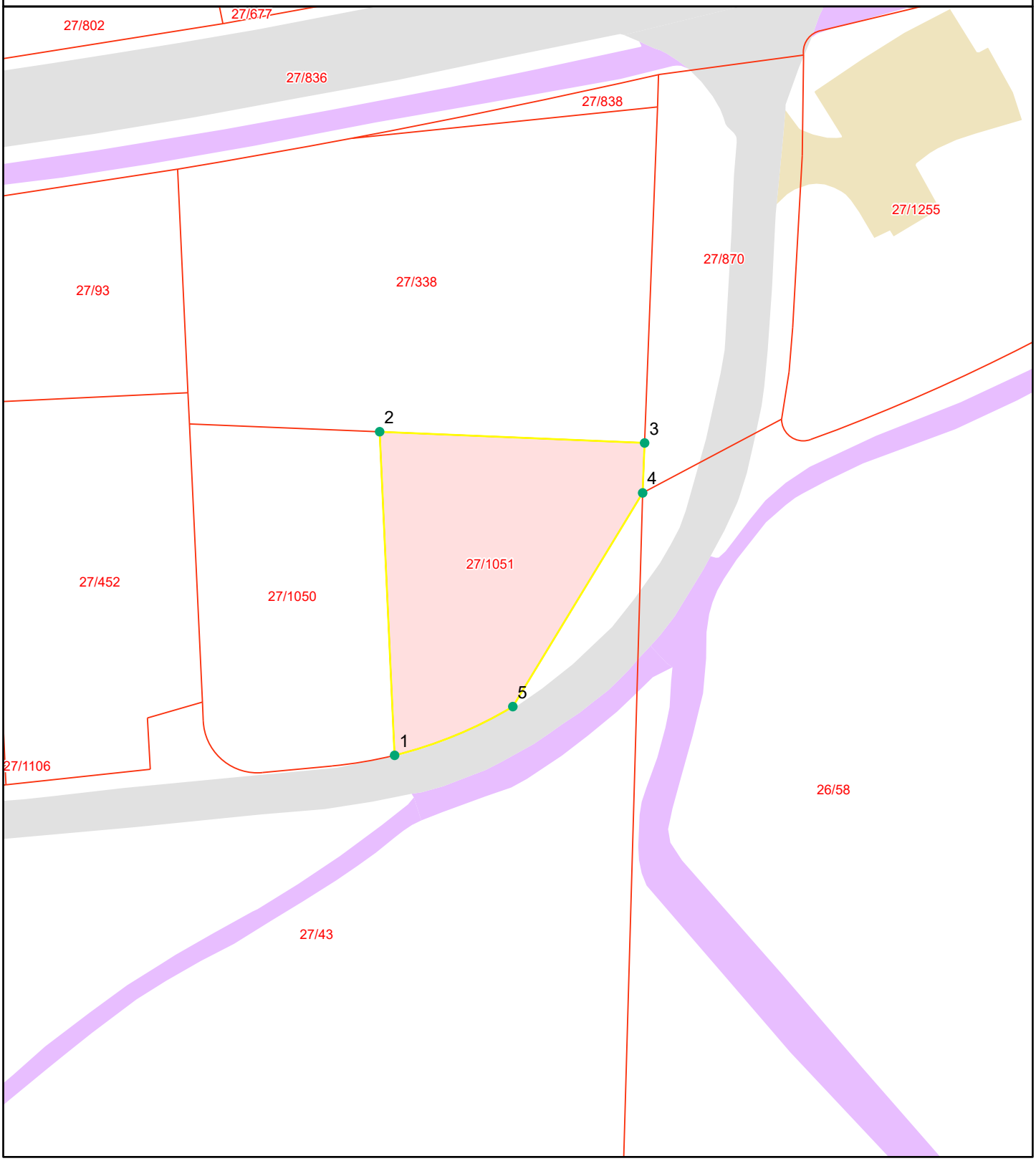
Adresse: **Adjunkt Hauglands gate 28, 4022 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/27/1051/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 498 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.08.2026

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: 498 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6540266.2	309938.49	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	29.94	0
2	6540296.02	309937.11	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	24.55	0
3	6540294.98	309961.56	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.62	0
4	6540290.38	309961.38	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	23.12	0
5	6540270.69	309949.4	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	11.88	40.128

DAGBOKFØRT
19.09.83 15069
BYFOGDEN I
STAVANGER

S K J Ø T E

Stavanger kommune skjøter og overdrar herved tomten gnr. 27 bnr. 1051, her til

Anne Margrethe Jansen p.nr. 120150 [redacted] og
Terje Jansen p.nr. 190548 [redacted]

Kjøpesummen kr. 49.800,- er avgjort på omforenet måte.

Kommunen forbeholder seg rett til vederlagsfritt å legge gate- eller veiskråning, offentlig eller private ledninger for vann og kloakk og elektriske ledninger over tomten, og til å føre vedlikehold med disse. Kommunen har også rett til å sette opp gateskilt og andre adresseanvisningsskilt på eiendommen.

Kommunen har forkjøps- og innløsningsrett i følgende tilfeller:

a) Så fremt tomten ikke er bebygget innen 2 år etter at den er stillet til kjøpers disposisjon, har kommunen rett, men ikke plikt til å kreve tomten tilbakeskjøtet mot å refundere kjøpesummen i tillegg til de renter som er utbetalt til kommunen. For øvrig har tomteeier ikke krav på renter. Tilbakeskjøtingen skjer uten omkostninger for kommunen.

b) Stavanger kommune gis forkjøpsrett ved fremtidig salg av eiendommen som måtte foregå i et tidsrom av 10 år fra Anne Margrethe og Terje Jansen er tilskjøtet eiendommen. Før den overdras til andre, skal Stavanger kommune tilbys eiendommen, og kommunen har etter dette 3 måneders frist til å ta standpunkt til om den vil gjøre forkjøpsrett gjeldende. Eiendommen kan ikke overskjøtes andre uten kommunens samtykke, så lenge kommunen har forkjøpsrett.

c) Før kommunen er forpliktet til å ta standpunkt til forkjøpsrettsspørsmålet, skal prisen fastsettes, om partene ikke blir enige om denne, etter takst av den takseringsgruppe, som prisnemnda bruker. Prisen fastsettes etter følgende retningslinjer:

1) Tomtens verdi fastsettes etter ekspropriasjonsrettslige prinsipper.

(2) Kostnaden for oppsatt bygg på eiendommen ved innflyttingsdato, herunder verdien av eget arbeid, samt for eventuelle senere påkostninger. Videre medtas verdien for opparbeidelse av hage.

(3) Prisstigning for bebyggelsen i samsvar med Statistisk Sentralbyrås indeks for rekkehus i tre.

(4) Fradrag for slitasje.

(5) Eventuelle tvistigheter vedrørende disse vilkår avgjøres med bindende virkning av en nemnd på 3 personer som oppnevnes av justitiarius i Stavanger byrett.

d) Samme rett til innløsning har kommunen i tilfelle eiendommen bortleies ved langvarige leiekontrakter og eier tar seg permanent bolig annetsteds. Bortleie over 3 år regnes som langvarig bortleie.

Innløsningssum fastsettes i samsvar med pkt. c).

e) Kommunens forkjøps-/innløsningsrett gjelder ikke ved salg til slektning i rett opp- eller nedstigende linje.

Det samme gjelder dersom tomten benyttes som byttemiddel for å skaffe seg tomt, dersom eier av arbeidssituasjon, familieforhold e.l. må flytte til annet sted.

Naboer har rett til å utføre vedlikehold på eventuell vegg i nabogrense fra kjøpers eiendom.

Naboer som har vegg mot kjøpers eiendomsgrense har tillatelse til å legge drensledninger, samt foreta det nødvendige vedlikehold av denne utført over kjøpers eiendom.

Naboer gis rett til takutlegging på opptil 0,80 m inn på kjøpers grunn, dersom bestemmelsene i § 9 i kontrakt av 8.6.83 tillater en husplassering som gjør dette aktuelt.

Naboer må selv sette i stand og bekoste eventuelle skader på kjøpers grunn. For øvrig gjelder § 11, 2. ledd i kontrakt av 8.6.83 tilsvarende.

Stavanger, den 1.september 1983.

STAVANGER FORMANNSKAP

Kari Thu
ordfører.

finansrådmann.

FINANSRÅDMANNEN I STAVANGER

Adjunkt Hauglands gate 28

Nabolaget Stokke øvre/Lassa - vurdert av 107 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Stavanger Kristne grunnskole (1-10...	4 min
90 elever, 9 klasser	0.3 km
Lassa skole (1-7 kl.)	6 min
330 elever, 16 klasser	0.5 km
Eiganes skole (1-7 kl.)	13 min
545 elever, 37 klasser	1.1 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.)	13 min
180 elever, 8 klasser	1.1 km
Kannik skole (8-10 kl.)	23 min
657 elever, 37 klasser	2 km
St. Svithun videregående skole	12 min
616 elever, 22 klasser	1 km
Wang Toppidrett Stavanger	13 min
175 elever, 6 klasser	1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lassaveien	3 min
Linje 14, X73	0.2 km
Stavanger stasjon	7 min
Linje F5, L5	3.1 km
Stavanger Sola	18 min

BARNEHAGER

Preg barnehager Lassa (0-4 år)	5 min
48 barn	0.4 km
Muldvarpen barnehage (0-5 år)	6 min
63 barn	0.5 km
Lassamyra barnehage (1-5 år)	7 min
79 barn	0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Eiganes	7 min
Bunnpris Sandal	8 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

AMFI Madla	19 min
Vitusapotek Madla	17 min
AMFI Madla Vinmonopol	19 min

SPORT

Lassa idrettspark	2 min
Ynglingehallen	7 min
SATS Madla	19 min
MOVA Tjensvoll	22 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Adjunkt Hauglands gate 28, 4022 Stavanger
Gnr. 27, Bnr. 1051, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
317260110

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Trym Bottolfs

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

E-post: trym.bottolfs@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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