PRIVATMEGLEREN

LAGÅRDSKLEIVÅ 4A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest og bygningstegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Seksjoneringstillatelse

Innsendt seksjoneringstegninger

Grunnkart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Lagårdskleivå 4 A, 4010 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 56, bnr. 899, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 256 m²



Befaringsdato: 08.06.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 11250-1823 **Referansenummer:** IV9616

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Arnt Michaelsen **Vår ref:** 010254

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

Norsk takst

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

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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: https://www.takstnett.no

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig



Arnt Michaelsen
Uavhengig Takstingeniør
arnt@takst-team.no
951 33 566

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1889 med leilighet i underetasje og 1.etasje. Oppført med grunnmur i betong, yttervegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med liggende trepanel, mønet tak som er tekket med skiferstein.

Boligen framstår som i normal stand med normal elde og slitasje iht. alder. Boligen er betydelig på- og ombygget i perioden 2009-2026.

Registrerte tilstandsanmerkninger er i hovedsak av normal karakter på bygninger med denne alder og vedlikehold. Det nevnes spesielt at det er våtrom som har merknader som kan kreve tiltak og påkostninger.

Tomannsbolig - Byggeår: 1889

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er utført i 2017-2018 er av eldre skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i aluminium.
Veggene har tømmer- og bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har trekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Utgang til terrasse fra 1. etasje.
Utvendige trapper i betong/stein.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og peis med innsats i 1. etasje.
Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i teknisk rom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14 %.
Boligen har tretrapp.
Innvendig har boligen dører med malt overflate og finer.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom underetasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon, da rommet er definert som gang på tegninger.
Vaskerom er fra ca. 2022, opplyst av eier.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulv er etablert uten fall.
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %.

Bad underetasje v/bod (tiltenkt spa avdeling):
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulv er etablert uten fall.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er tildekket i overgang mot sluk og dørterskel og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Bad underetasje v/soverom:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av kontrollerklæringer.
Baderom fra ca. 2022, opplyst av eier.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall er målt til 40 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er tildekket i overgang mot sluk og dørterskel og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Membran er synlig på vegg bak inspeksjonsluke.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjnisje.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,5 %.

Bad/vaskerom utleiedel:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av kontrollerklæringer.
Baderom fra ca. 2019, opplyst av eier.
Veggene har fliser, baderomsplater og synlig veggflate med membran. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall er målt til 17 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.
Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er tildekket i overgang mot sluk og dørterskel og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Membran er synlig på veggplate.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i u.etg. utleiedel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 1. etg. har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, fryseskap, kjøleskuff, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og varmeskuff.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vask og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er to hovedstoppekraner i boligen. En på teknisk rom og en på vaskerom i underetasje.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert og naturlig ventilasjon.
Anlegg for 1. etasje og underetasje er fra 2026.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter fra år 2000 i underetasje.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og har ukjent alder i underetasje utleiedel.
Vannbåren gulvvarme i underetasje.
Elektrisk anlegg med automatsikringer. Det er to sikringsskap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra ca. 2014.
Bygningen har grunnmur i betong fra ca. 2014.
Forstøtningsmurer er av betong og blokker.
Opparbeidet terreng rundt boligen.
Utvendige vann- og avløpsrør er av plast.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

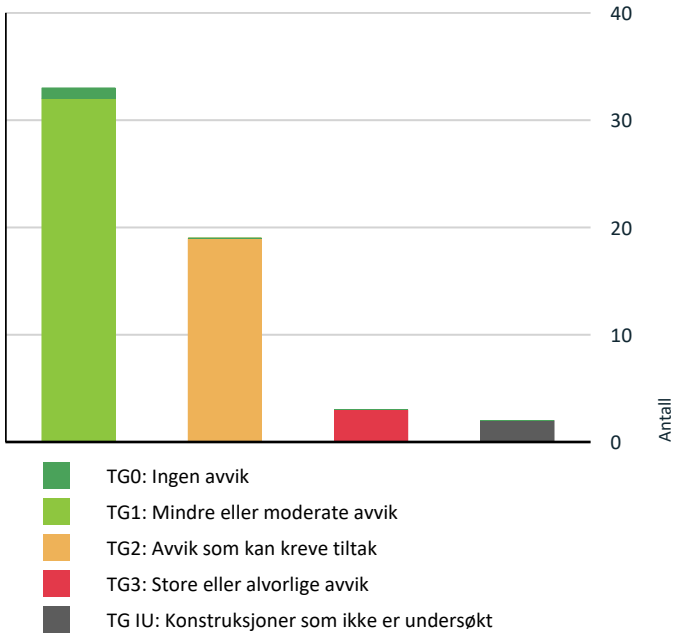
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

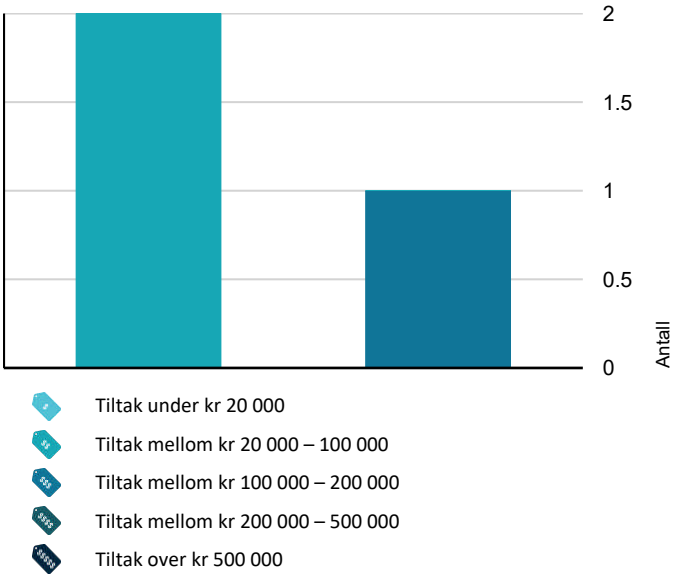
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom/inngang > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater - bod(tiltenkt spa avdeling)	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad v/bod(tiltenkt spa avdeling) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon - bordkledning ved inngang/trapp	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater - teknisk rom	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom/inngang > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom/inngang > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad v/bod(tiltenkt spa avdeling) > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad v/bod(tiltenkt spa avdeling) > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad v/bod(tiltenkt spa avdeling) > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad v/soverom > Overflater vegger og himling Gå til side

Kjøkken > Underetasje-utleiedel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > Underetasje-utleiedel > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Underetasje-utleiedel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje-utleiedel > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1889

Kommentar
Eier

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	2009-2012 - Div. innvendig oppussing 1. etasje. Elektro v/Rasmussen Elektro. Nytt kjøkken 1.etg.
Tilbygg	2013-2014 - Graving/Ny grunnmur eksisterende hovedbygg v/Nordbø Maskin
Tilbygg	2015-2016 - Utgraving garasje og tilbygg v/Nordbø Maskin. Støp betong dekke v/Frode Olsson (Procon dimensjonering) + Protan sveisemembran
Tilbygg	2017 - Tilbygg, etterisolering yttervegg og tak, vinduer og dører v/Steine Byggservice Drenering, isolering mot mur.
Modernisering	2018 - Skifertak v/ Bm. Geir Hereid AS.
Modernisering	2018 - Isolering (Jackon Super EPS)) og radon (Malthus) mot grunn. Støp deler av gulv under hovedbygg
Modernisering	2019 - Diverse Elektro 2.et v/Optimal Installasjon AS. Samt 2 stk. utvendig tilknytningsskap
Modernisering	2020 - Støp rest gulv U.et v/Egeland Gulv. Elektro nytt skap i 2.et v/Rasmussen Elektro
Modernisering	2022 -Innredning bad 2.etg.
Modernisering	2022-2025 - Innredning U.etg. 2 x bad + 3 x sov + gang/vaskerom + teknisk rom samt gang og garasje
Modernisering	2025-2026 - Diverse elektro v/Flow Elektro og rørlegger v/Stavanger Rørteknikk

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er utført i 2017-2018 og er av eldre skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Tilstandsrapport

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i aluminium. Det er på tak montert bøyler som stige kan festes i for tilkomst pipe.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har tømmer- og bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG 2 Veggkonstruksjon - bordkledning ved inngang/trapp

Beskrivelse
Bordkledning ligger ned bak inngangstrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og trapp. Overgang mellom skifer og bordkledning er fuget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og trapp for å hindre fuktinntrengning og råteskader på kledningen. Manglende beslag øker risikoen for vannskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har trekonstruksjon.
Konstruksjon er besiktet fra loft i annen seksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Trekonstruksjoner har flygehull fra treskadeinsekter (borebiller).

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det bør utbedres punkteringer i dampsperren for å sikre at dampsperrefunksjonen opprettholdes.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktinntrengning og kondens i takkonstruksjonen, noe som kan føre til mugg- og råteskader over tid.

Eier opplyser om at treverk er behandlet mot tre skadeinsekter i 2017, og det anses derfor ikke å være nødvendig med noen ny behandling nå. Konstruksjon anbefales jevnlig kontrollert for eventuell aktivitet.



Loft i annen seksjon.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. (Vinduer har varierende alder, fra ca. 2008-2017).

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. (Dører har varierende alder, fra ca. 2019-2022).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til terrasse fra 1. etasje.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong/stein.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Overflater har normal elde og slitasje ut fra alder.
Overflater har enkelte mindre riss og sprekker i malte overganger og sparkelskjøter. Parkett har noe bruksslitasje.

TG IU Overflater - bod(tiltenkt spa avdeling)

Beskrivelse

Rom er ikke vurdert som våtrom, er definert som disponibelt på nye tegninger. Innvendig er det gulv og vegger av fliser. Innvendige tak har malte plater.
Gulv er etablert med sluker. Det er etablert synlig smøremembran under fliser. Membran er synlig ved to sluker og tildekket ved siste sluk. Rom har merknader på tettesjikt og høyder om dette skulle vært våtrom.

TG 2 Overflater - teknisk rom

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Sluk i plast. Smøremembran er synlig i underkant av klemring i sluk, men ikke synlig ved dørterskel.
Rommet er ikke vurdert som våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulv er etablert uten fall. Høydeforskjell mellom topp membran ved dør og sluk er mindre enn 25 mm. Det er ikke ventilasjon i rommet.
Membran i overgang gulv/vegg ved rørgjennomføring er med mindre glipper.

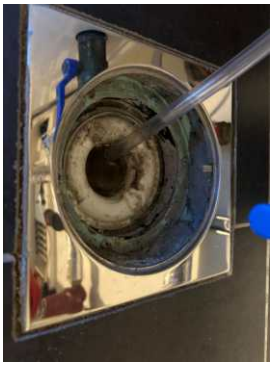
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp membran ved dør og sluk på minimum 25 mm for å redusere risiko for vannskader.

Ventilasjon bør etableres for å hindre opphopning av fukt og redusere risiko for mugg- og råteskader.

Membran i overgang gulv/vegg ved rørgjennomføring bør utbedres for å forhindre lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



Sluk i gulv.



Rørgjennomføringer gulv/vegg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe høydeforskjell i og mellom enkelte rom.

Største høydeforskjell gjennom rom ble registrert til 16 mm. Største høydeforskjell innenfor 2 meter ble registrert til 15 mm.
Måling er utført på tilfeldig valgt sted og avvik ut fra oppgitt høydeforskjell må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille-2

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke over del av underetasje med hage/terrasse på overside.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





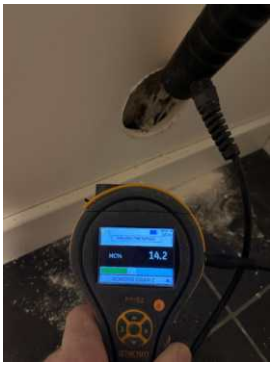
Feieluke på loft.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14 %.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen dører med malt overflate og finer.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM/INNGANG

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon, da rommet er definert som gang på tegninger. Vaskerom er fra ca. 2022, opplyst av eier.

UNDERETASJE > VASKEROM/INNGANG

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

UNDERETASJE > VASKEROM/INNGANG

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulv er etablert uten fall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > VASKEROM/INNGANG

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk i gulv.



Overgang mot dørterskel.

UNDERETASJE > VASKEROM/INNGANG

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Blandebatteri er løst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Blandebatteriet bør festes forsvarlig for å unngå lekkasjer og videre skade på innredning eller omkringliggende konstruksjon. Løst blandebatteri kan føre til vannskader og redusert funksjonalitet.

UNDERETASJE > VASKEROM/INNGANG

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

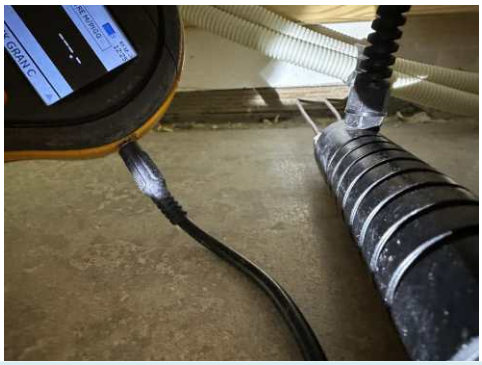
Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM/INNGANG

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %.



UNDERETASJE > BAD V/BOD(TILTENKT SPA AVDELING)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av kontrollerklæringer.

UNDERETASJE > BAD V/BOD(TILTENKT SPA AVDELING)

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe gjenstående arbeid med flisefuger i hjørner.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør utføres nødvendig arbeid med flisefuger i hjørnene. Manglende eller utilstrekkelige fuger kan føre til vanskelig renhold av overflater.

UNDERETASJE > BAD V/BOD(TILTENKT SPA AVDELING)

TG 2 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulv er etablert uten fall.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Ved bruk av dusj vil vann renne utover gulvet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må foretas utbedring av avviket.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes bort fra gulvet ved bruk av dusj. Manglende fall medfører økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner og kan føre til fuktskader over tid.

UNDERETASJE > BAD V/BOD(TILTENKT SPA AVDELING)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er tildekket i overgang mot sluk og dørterskel og ikke tilgjengelig for inspeksjon.



Sluk i gulv.



Overgang mot dørterskel.

UNDERETASJE > BAD V/BOD(TILTENKT SPA AVDELING)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD V/BOD(TILTENKT SPA AVDELING)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD V/BOD(TILTENKT SPA AVDELING)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.



UNDERETASJE > BAD V/SOVEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av kontrollerklæringer.
Baderom fra ca. 2022, opplyst av eier.

UNDERETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



UNDERETASJE > BAD V/SOVEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall er målt til 40 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.

UNDERETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er tildekket i overgang mot sluk og dørterskel og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Membran er synlig på vegg bak inspeksjonsluke.



Sluk i gulv.



Overgang mot dørterskel.

UNDERETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjnisje.

UNDERETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,5 %.



UNDERETASJE-UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av kontrollerklæringer.
Baderom fra ca. 2019, opplyst av eier.

UNDERETASJE-UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser, baderomsplater og synlig veggflate med membran. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Svertesopp er registrert

Det er ikke alle veggflater som er tildekket med fliser. Det er i en nisje ved gulv brukt våtromsplater, disse er ikke montert iht. monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Overflater må rengjøres.

Silikonfuger med svertesopp bør rengjøres eller skiftes ut for å hindre videre vekst av sopp og redusere risikoen for fuktskader og dårlig innemiljø.

Tilstandsrapport









UNDERETASJE-UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall er målt til 17 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er riss i elastisk fugemasse og kalkavleiringer i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

UNDERETASJE-UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er tildekket i overgang mot sluk og dørterskel og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Membran er synlig på veggplate.

UNDERETASJE-UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Glassdør til dusjnisje tar i gulv når denne åpnes opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glassdøren bør justeres eller tilpasses, slik at den ikke tar i gulvet ved åpning, for å unngå skade på gulv og dør, samt sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

UNDERETASJE-UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

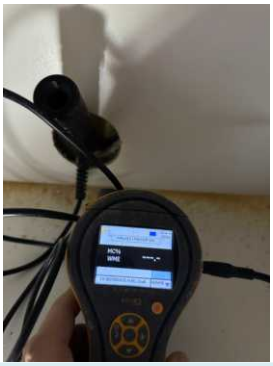
UNDERETASJE-UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, fryseskap, kjøleskuff, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og varmeskuff.
Kjøkkeninnredning er fra ca. 2009.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE-UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noe slitasje på innredning, samt løst håndtak på en skuff som er tapet.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



UNDERETASJE-UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vask og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er to hovedstoppekraner i boligen. En på teknisk rom og en på vaskerom i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.





Rørskap underetasje.



Utleiedel.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har balansert ventilasjon og naturlig ventilasjon.

Anlegg for 1. etasje og underetasje er fra 2026.

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

Garasje er uten ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter fra år 2000 i underetasje.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter har ukjent alder i underetasje utleiedel.

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.



Teknisk rom.



Utleiedel.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannbåren gulvvarme i underetasje.

Opplyst av eier: Vannbårenvarme er ikke innregulert. Termostat og styringsventiler er ikke montert. Det er lagt opp egen sløyfe til alle rom. Per idag står hele U.et på samme sirkulasjon.



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

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Det er to sikringsskap.

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.
   0 Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

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?
    Nei

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?
    Ja Det anbefales gjennomgang av det elektriske anlegget ved eierskifte. Det er fremvist samsvarserklæring på deler av anleggene.
    Det er i 2026 utført el-kontroll. Det er i fremlagt kontroll rapporter med påviste merknader.



Sikringsskap utleiedel underetasje.

Tilstandsrapport



Sikringsskap underetasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra ca 2014.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betong fra ca 2014.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong og blokker.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet terreng rundt boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør er av plast.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

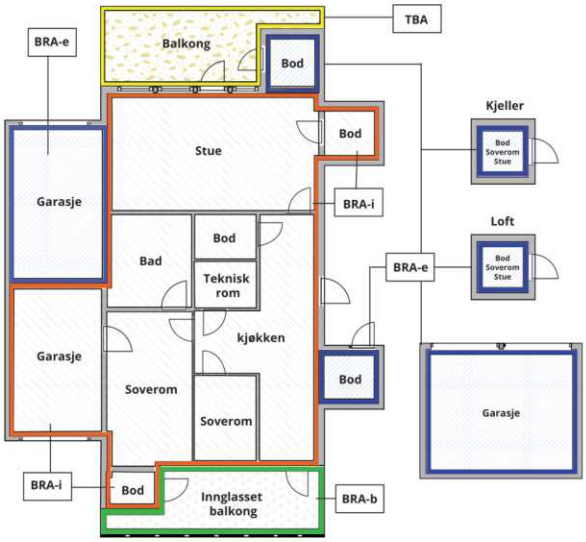
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	86			86	82
Underetasje	143			143	
Underetasje-utleiedel	27			27	
SUM	**256**				**82**
SUM BRA	**256**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Toalettrom, kjøkken, gang, stue		
Underetasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, vaskerom/inngang, garasje, gang, teknisk rom, bad v/bod(tiltenkt spa avdeling), bad v/soverom, bod (tiltenkt spa avdeling)		
Underetasje-utleiedel	Stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom		

Kommentar

Loft har ikke målbart areal pga. lav takhøyde. Soverom på loft har ikke godkjent rømningsvei eller lysforhold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Arnt Michaelsen	Takstingeniør
	Kimmo Aleksanteri Mikalsen Stangeland	Kunde
27.1.2026	Arnt Michaelsen	Takstingeniør
	Kimmo Aleksanteri Mikalsen Stangeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	56	899		3	362.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lagårdskleivå 4 A

Hjemmelshaver
Stangeland Kimmo Aleksanteri Mikalsen

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Våland i Stavanger kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.06.2026		Gjennomgått	8	Nei
Tegninger	12.06.2014	29.05.2026 - Seksjonerings tegninger	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	
2	12.06.2026	Revidert etter seksjonering.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytteregger). 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IV9616

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Galleri	Oppdragsnr.	317251023
Addresse	Lagårdskleivå 4A		
Postnr.	4010	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Kimmo A H Stangeland		

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?

2008

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF Forsikring

Polise/avtalenr.:

1174830

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Redusert fall på gulv i bad innfor bod.

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:

Alt av rør

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Smøremembran og mansjetter

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Huseier i samråd med faglært rørlegger

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nye tetti våtromsplater, smøremembran og mansjetter

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Huseier i samråd med faglært rørlegger

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 og lys.

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:

Elsjekk og faktura

Vann/Avløp/Rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tilkoblingsslange på varmtvannsbereder i hybel-leilighet "svettet" litt. Kjent feil, ny slange montert

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alt av trykksatt rør-i-rør koblet av rørlegger firma.Team VVS og Stavanger Rørteknikk

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nye rør-i-rør Nye avløpsrør

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Nye rør-i-rør - Team VVS og Stavanger RørteknikkNye avløpsrør - Huseier

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Takst Team - Juni 2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Nei

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

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:

Nytt tak 2017

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:

Steine Byggservice og Bm. Geir Hereid AS faktura

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Et vindu i 2.et har sprekk i vindu.

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:

Nye vinduer og dører i 2017

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Steine Byggservice

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ny drenering 2018

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Komplett ny drenering, rør og drensplater. Utført av huseier

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?

Kjeller gravd ut og innredet ihht til byggesøknad

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:

Kjeller gravd ut og innredet ihht til byggesøknad. Gulv ferdigstøpt i 2020. Kjeller ferdigstilt våren 2026

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Loft isolert og gipset. Samt nye gulvbelegg

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Huseier

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

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rasmussen Elektro og Flow Elektro

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:

Samsvarsærklering og el-sjekk

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Flow Elektro

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei

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 ufaglært:

Nytt ventlasjons aggregat montert Mai 2026

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Huseier i samråd med fagkært VVS. Aggregat kjøpt av Swegon

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Soverrom, stue/kjøkken, gang og bad nede i U.et kan leies ut.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Alt av lysforhold og rømningsveier er ivaretatt

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:

Støp av gulv - Egeland GulvElektrisk generelt - Flow ElektroMontert El-bil lader - Flow Elektro

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montering gips og garasjeport

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:

Støp av gulv - Egeland GulvElektrisk generelt - Flow ElektroMontert El-bil lader - Flow Elektro

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:

Tilstandsrapport - 2026

Er forholdet utbedret?

Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest søknad komplett 08.06.2026

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

Øvrige kommentarer:

- Vannbårenvarme er ikke innregulert. Ikke montert styringsventiler eller termostatert. Led-lys i drager (stue/kjøkken) og glassbyggerstein iver kjøkkenbenk må tilkobles ny driver. Hånddusj på bad-2 i Uet byttes. Låsekasse til garasje byttes.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 15.06.2026

Signert av *Kimmo A H Stangeland*

Initialer selger:
K A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Lagårdskleivå 4A, 4010 STAVANGER**	
Dato for energimerking **11.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310963**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4540662**
Gårdsnummer **56**	Bruksnummer **899**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **K0101**



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 **1900**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **242,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **242,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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 **178,16 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **156,12 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 438 kWh**

Stavanger kommune

KIMMO ALEKSANTERI MIKALSEN STANGELAND

SNORRES GATE 16C
4044 HAFRSFJORD

Dato 10.06.2026
Saksnr. 2026/25175 - 5
Deres ref.
Side 1

Ferdigattest - Lagårdskleivå 4A - Eiendom 56/899 - Rive eksisterende tilbygg, nytt tilbygg og bruksendring av kjeller

Tiltakshaver:	KIMMO ALEKSANTERI MIKALSEN STANGELAND
Ansvarlig søker:	RAMP AS
Søknad mottatt:	07.05.2026
Søknad komplett:	08.06.2026

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket om ferdigattest er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd.

Ferdigattest er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 12.09.2014.

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

Ansvaret til ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl § 23-3 andre ledd.

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

Informasjon om kjelleretasje

I rammetillatelse fremgår det at det er godkjent en ny leilighet i kjelleretasjen. I tilsynsrapport datert 21.05.2026, saksnummer 2026/26237 er dette kommentert hvor vi skriver følgende:

Det fremgår av rammetillatelsen at tiltaket omfatter etablering av ny boenhet i kjeller på 27 m² bruksareal.

Det er imidlertid ikke sendt inn søknad om etablering av egen boenhet. Under tilsynet opplyste tiltakshaver og ansvarlig søker at de heller ikke var kjent med at kjellerdelen var godkjent som egen boenhet. Det ble videre opplyst at kjellerdelen ikke er utført som en selvstendig boenhet, blant annet fordi det ikke er etablert branndør mot øvrig del av kjelleren, og ventilasjonsanlegget er felles for kjelleretasjen og 1. etasje.

Vi legger derfor til grunn at eiendommen består av en horisontaldelt tomannsbolig, uten seksjonering, hvor kjellerdelen fremstår som en hybel tilhørende leiligheten i 1. etasje, og retter dette i matrikkelen.

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.

Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert:

Gebyrbeskrivelse	Sats	Antall	Beløp	Merknad
Igangsettelsestillatelse, Midlertidig brukstillatelse, Ferdigattest for tiltak med tillatelse etter pbl. § 20-3	3400,00	1	3400,00	

Gebyret er fakturert iht. gebyrforskriften, og kan ikke påklages.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef

Kjetil Pedersen
rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

INFORMASJON OM KLAGERETT

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

Stavanger kommune

RAMP AS
Att.Hjørdis Vatsvåg
Ryfylkegata 22
4014 STAVANGER

Dato 10.06.2026
Saksnr. 2026/25175
Deres ref.
Side 1

Endring av tillatelse - Lagårdskleivå 4A - 56/899 - Avvik fra tekniske krav til lufttetthet (lekkasjetall)

Tiltakshaver:	KIMMO ALEKSANTERI MIKALSEN STANGELAND
Ansvarlig søker:	RAMP AS
Søknad mottatt:	07.05.2026

Vedtak

Vi ga rammetillatelse for tiltaket, datert 12.09.2014, og endringssøknaden omfatter avvik fra TEK10 § 14-3 om krav til lufttetthet (lekkasjetall).

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra vedtaksdato for tillatelse og ved to-trinnsbehandling, fra vedtaksdato for rammetillatelse. Fristen avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes. Virkningene av at fristen oversittes, er at tillatelsen faller bort og dere må søke på nytt.

Brukes når innsendt av ansvarlig søker: Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4, jamfør § 20-3.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres Gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

I medhold av pbl § 31-2 første ledd aksepterer vi unntak fra forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10), jf. deres redegjørelse:

- TEK10 § 14-3 om luftetthet (lekksasjetall)

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.

Informasjon

Til digitale søkere:

For å sikre at korrespondanse mellom oss og deres søknadsportal blir riktig ber vi dere å sjekke at følgende saksnummer er registrert for denne byggesak: 2026/25175

Bruk seriøse håndverkere

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

Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert:

Gebyrbeskrivelse	Sats	Antall	Beløp	Merknad
Unntak fra tekniske krav	1500,00	1	1500,00	

Gebyret er fakturert iht. gebyrforskriften, og kan ikke påklages.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef

Kjetil Pedersen
rådgiver
Byggesak

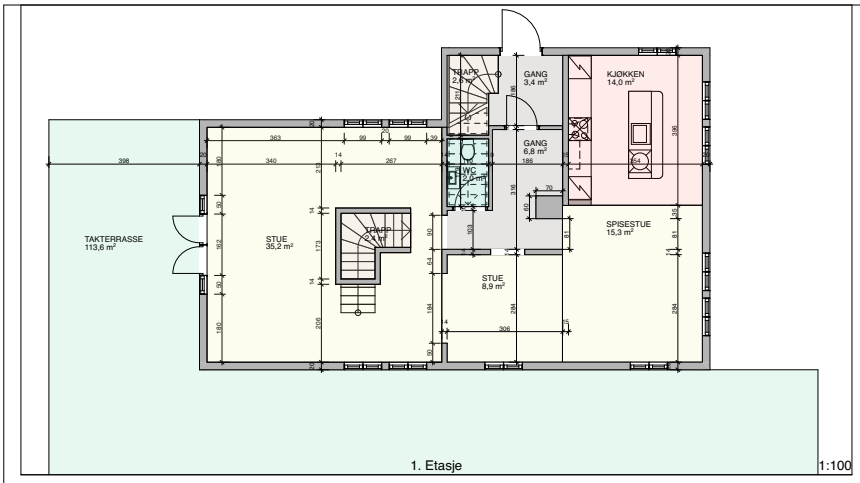
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Ekstern kopi

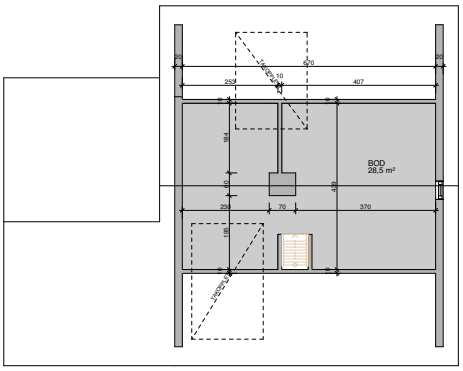
KIMMO ALEKSANTERI MIKALSEN STANGELAND

INFORMASJON OM KLAGERETT

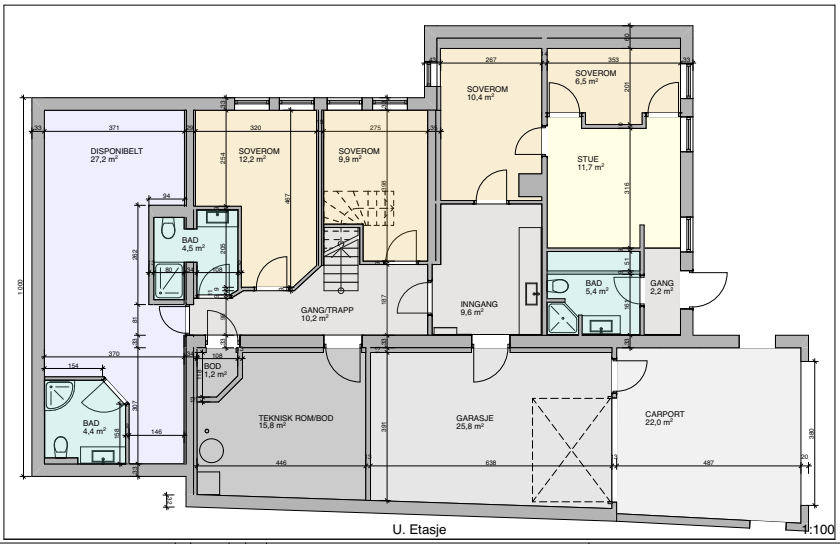
Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune,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



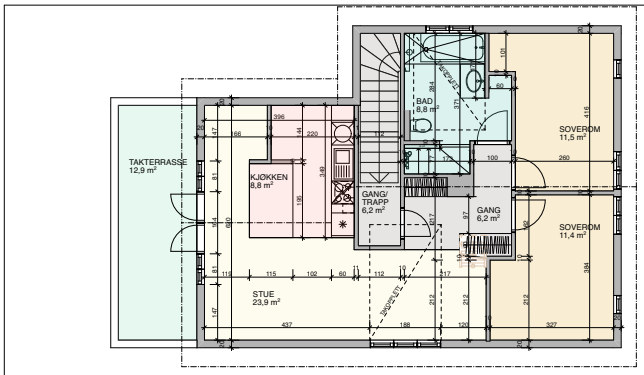
1. Etasje 1:100



Loft 1:100



U. Etasje 1:100



2. Etasje 1:100

Tegningene er utarbeidet etter informasjon fra tiltakshaver, og er en beskrivende "as built"-tegning, ikke en prosjekteringstegning.

ramp®

Rev	Dato	Sign	Kontr.	Kommentar

Prosjekt:
Lagårdskleivå 4

E01

Kommune: Stavanger	Tiltakshaver: Kimmo Stangeland	Prosjektansvarlig: Ramp AS	Filnavn: 2363_01.pln	Sign.: HV	Kontroll: TG	Tegningsnr.: A22-102	Prosjektnr.: 26-2363	Revisjon nr.:
Kommunenr.: 1103	Gnr./Bnr.: 56/899	Fase: As built	Dato 07.05.2026	Målestokk (A3): 1:100		Type tegning: PLANTEGNINGER AS BUILT		

Stavanger kommune

KIMMO ALEKSANTERI MIKALSEN STANGELAND

SNORRES GATE 16C
4044 HAFRSFJORD

Dato 04.06.2026
Saksnr. 2026/29264-1
Deres ref.

Vedtak om omadressering - Gnr/bnr 56/899 - Lagårdskleivå 4

Avdeling for Kart og digitale tjenester i Stavanger kommune har tildelt eiendommen 56/899 ny adresse, jf. matrikkelloven § 21. Ny adresse er

Lagårdskleivå 4

Adressen trer i kraft **20.juni**. Vi gir beskjed til Folkeregisteret og Posten om at adressen er endret, så dere trenger ikke sende flyttemelding. Dere må selv varsle private forbindelser om den nye adressen. Husk også å sette opp nytt husnummerskilt og merke postkassen så fort som mulig. Det er huseiers ansvar å merke inngangene med husnummer. Husnummerskiltet må plasseres godt synlig og det er viktig at det også er synlig i mørket slik at nødetatene finner fram. Husk å informere eventuelle leieboere om den nye adressen.

Bakgrunnen for vedtaket

Det var registrert godkjenning av en egen boenhet i kjelleren ved igangsettingstillatelse på byggearbeider i 2014. I den forbindelse ble kjellerleiligheten tildelt adressen Lagårdskleivå 4A, mens leilighetene i 1. og 2.etasje fikk adressen Lagårdskleivå 4B. Hvis en eiendom har flere godkjente selvstendige boenheter med egen inngang, skal hver inngang ha egen adresse. I forbindelse med ferdigstilling av byggearbeidet, har tilsyn på byggesaksavdelingen, samt søker, påpekt at det ikke er søkt om en selvstendig boenhet i kjelleren, og det er heller ikke bygget slik (brannskille etc). Kjelleren er godkjent som

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr.: 964 965 226

rom for varig opphold, men ikke selvstendig boenhet. Adressevedtaket om 4A og B fra 2014 gjelder dermed ikke lengre, og eiendommen tilbakeføres til Lagårdskleivå 4. Leilighetene har bruksenhetsnummer i tillegg til veiadressen: **H0101 for 1.etasje, og H0201 for 2.etasje.**

Dere kan klage på vedtaket

Det er bare mulig å klage på to forhold:

- feil nummer i rekkefølgen
- feil gate

Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Hvis dere ønsker å klage, sender dere en skriftlig klage til Stavanger kommune, Postboks 8001, 4068 Stavanger eller på postmottak.bos@stavanger.kommune.no.

Lurer dere på noe?

Ta gjerne kontakt på tlf. 51914445 eller e-post gatenavn@stavanger.kommune.no hvis dere har spørsmål eller trenger mer informasjon. Har dere spørsmål til Posten, kontakt Posten kundeservice på telefon 04004 eller på www.posten.no.

Med hilsen

Susanne Kråkenes
rådgiver
Eiendom

Lin Knarvik
leder i kap. 3.4.2

Tor Helge Skorge
seksjonssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Ekstern kopi

Kommunedelplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/899/0/0
Dato: 2025-12-18
Målestokk: 1:1,000

Planident: 129K
Ikrafttredelsesdato: 11.3.2019

Stavanger kommune

N



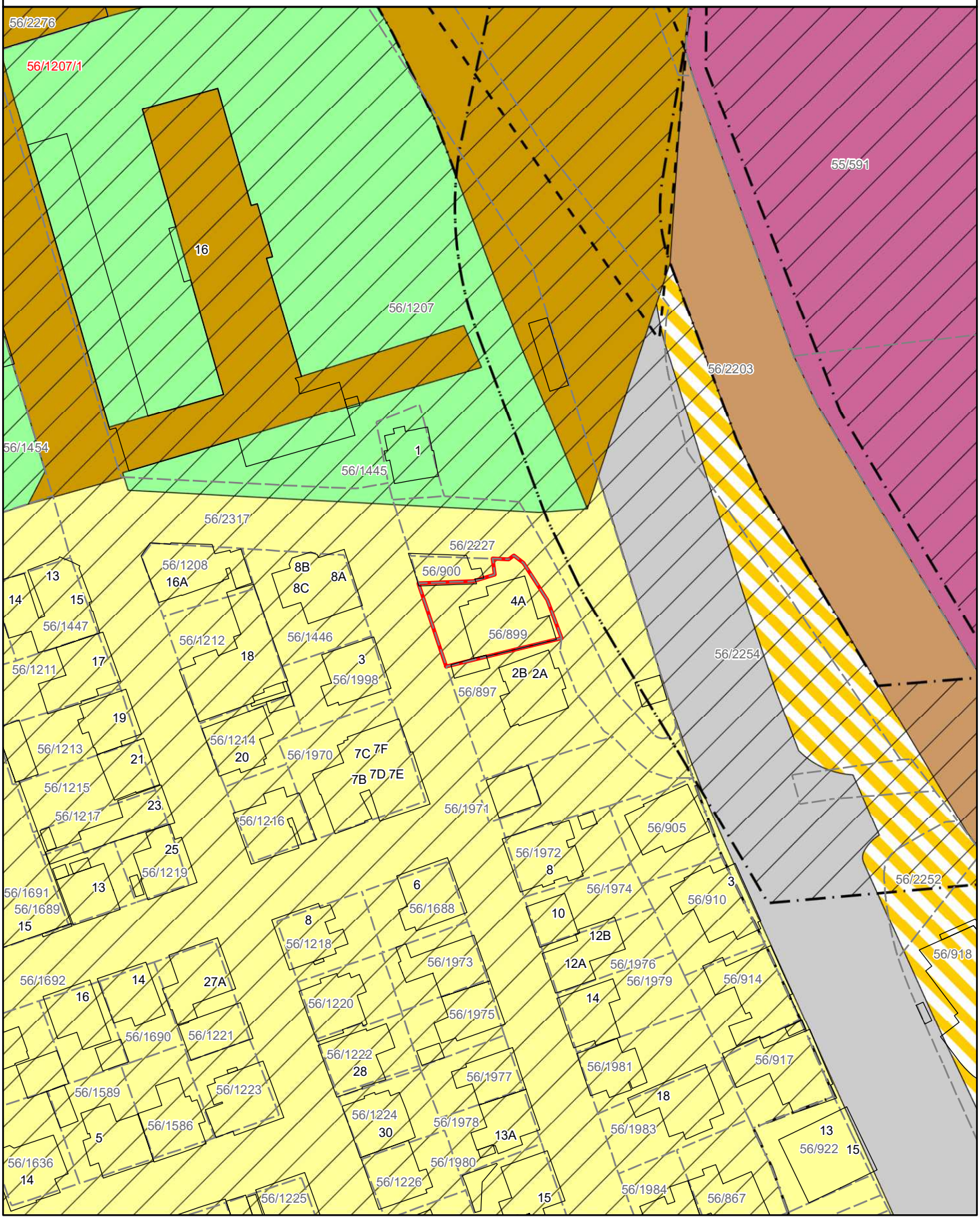
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/899/0/0
Dato: 2025-12-18
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



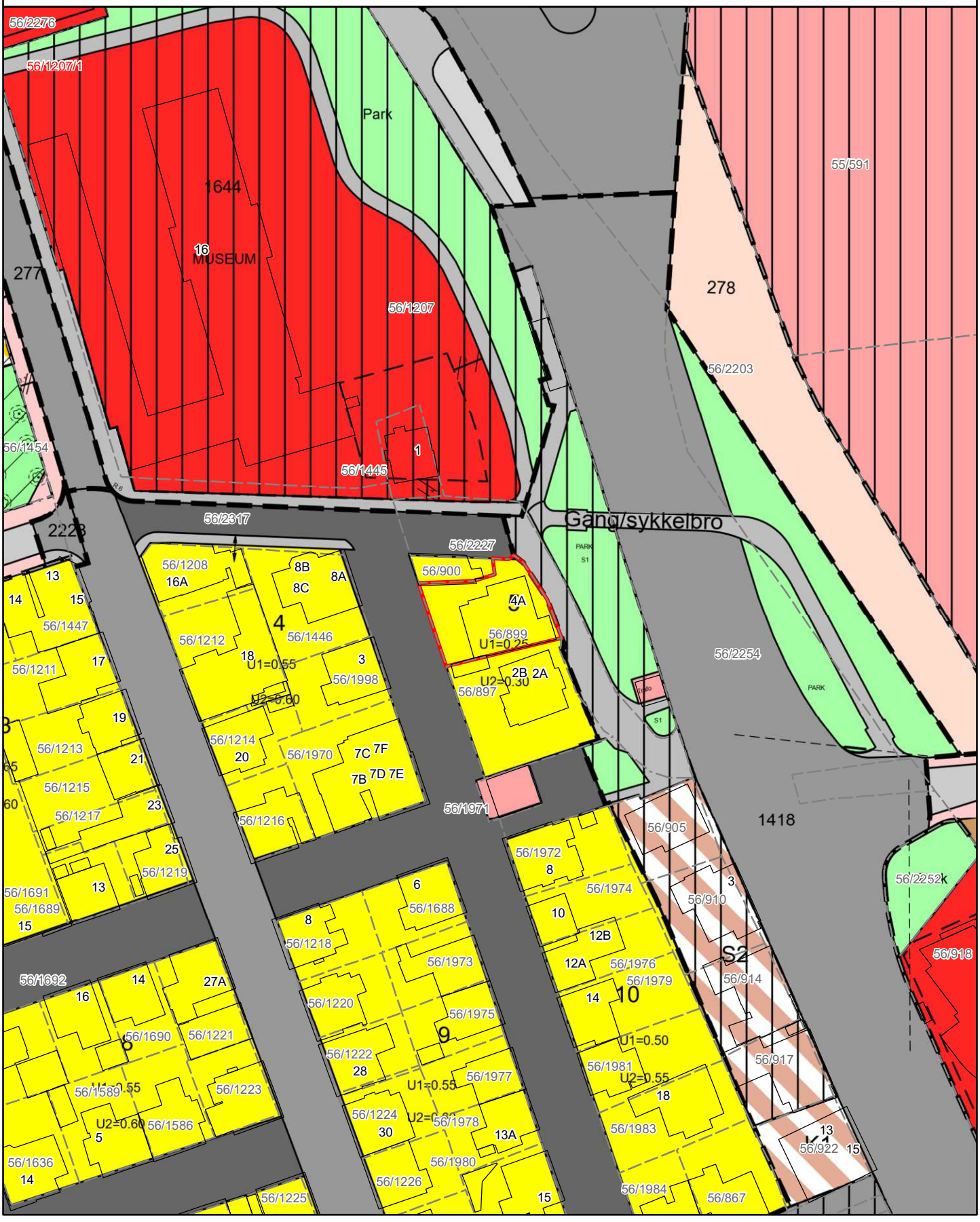
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/899/0/0
Dato: 2025-12-18
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1068
Ikrafttredelsesdato: 15.2.1985

Stavanger kommune

N



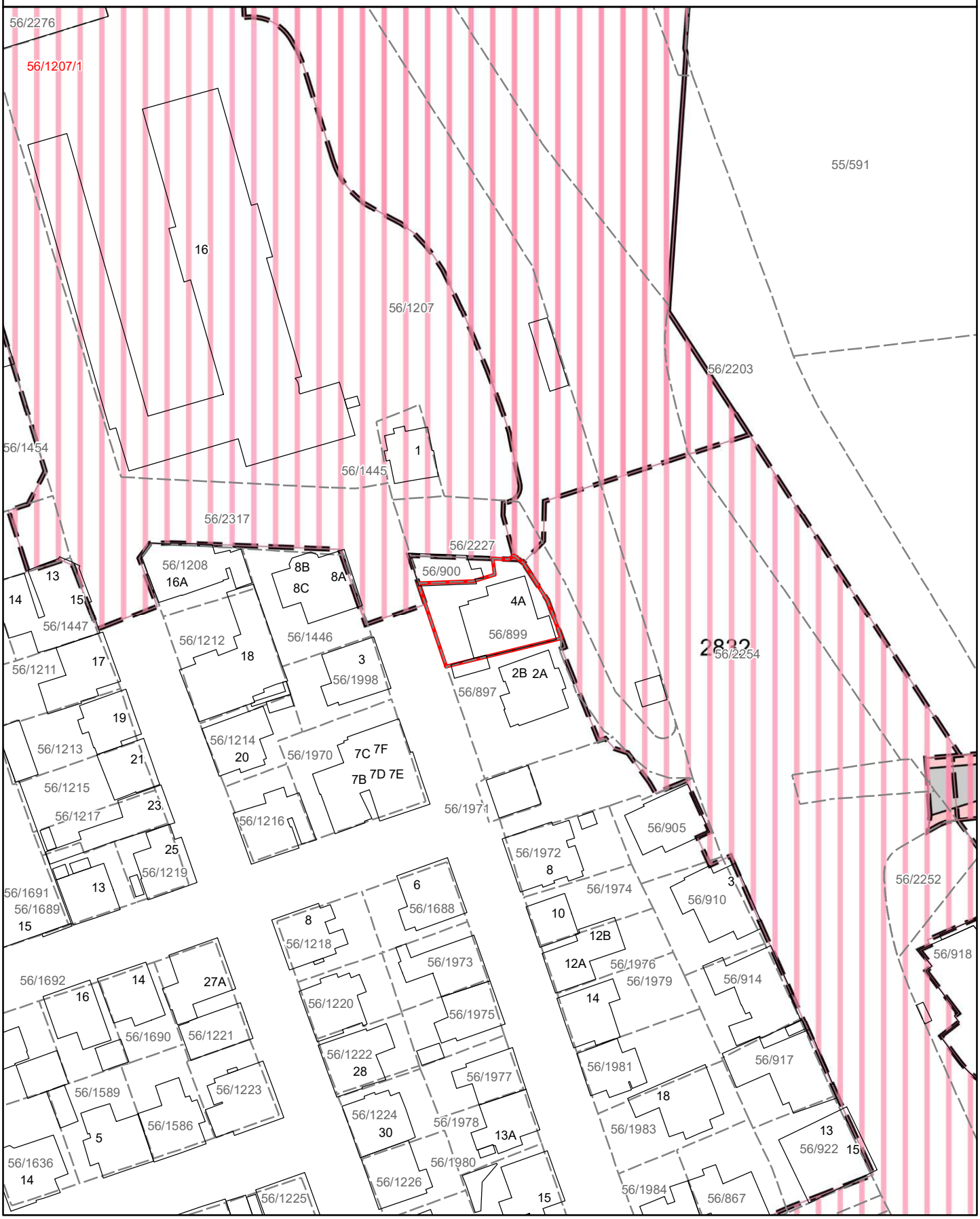
Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/899/0/0
Dato: 2025-12-18
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2859,2850,2860,2832
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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

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

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

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

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

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

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN ID 1068
FOR VÅLAND 1 OG 2

Stadfestet av fylkesmannen 15.02.1985.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Byplansjefen 24.06.2014	Tilføyd § 10 andre avsnitt	pbl § 12-14
Delegert 07.08.2024 Saksnr.: 24/09946-7	Erstattet § 11. Tilføyd § 12 - § 13	pbl § 12-14
Delegert 04.06.2025 Saksnr.: 2025/218210 - 14	Tilføyd § 11, 12 og 13	pbl § 12-14

*****

Område begrensa av Madlaveien, Møllegata, Cort Adelers gate, Agent Kiellands gate, Hafrsfjordsgata, Kong Carls gate, Tjodolvs gate og Schiøtz gate og
Området begrensa av Peder Klows gate, bebyggelsen langs Lagårdsveiens vestside, Muségata, Rektor Steens gate og Cort Adelers gate.

§ 1. Reguleringsplanens målsetting er:

Å legge forholdene til rette for rehabilitering og videreutvikling av boligmiljøet på Våland både ved fornying i bygningsmassen og standardheving i det ytre miljøet.

<u>Fellesbestemmelser.</u>

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

§ 3. For det enkelte kvartal er eksisterende utnyttingsgrad angitt som U 1. (Utnyttingsgrad = forholdene mellom samla brutto gulvflate og brutto grunnareal, regna til midt i veg). Største tillatte utnyttingsgrad er angitt som U 2.

§ 4. På kommunal grunn skal all verdifull vegetasjon bevares. Bestående vegetasjon som står på privat grunn skal også søkes bevart.

§ 5.

a) Påbygg og nybygg skal i form og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Bygninger bør ha skråtak mot gate eller plass. Hvor ikke annet er bestemt bør byggehøyden være maks. to etasjer, men bygningsrådet kan godkjenne tre etasjer der det ikke bryter med

målestokken. Ved søknad om godkjenning av ny bebyggelse eller større ombygging skal nabobygninger vises på fasadetegningene.

b) Ved utskifting av vinduer skal det legges stor vekt på utforminga slik at de nye vinduene harmonerer med opprinnelig byggestil og proporsjoner i fasadene.

§ 6. All parkering skal skje på egen grunn. Besøksparkering kan finne sted på gategrunn der dette er forutsatt i bruksplan for trafikkarealet.

For eksisterende bebyggelse som ikke kan få parkeringsdekning på egen grunn, kan det tilrettelegges parkeringsplasser på gategrunn.

Ved nybygg kan bygningsrådet kreve avsatt felles parkeringsareal for flere eiendommer innafor et kvartal. Jfr. Bygningslovens § 69.

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

Boligområde.

§ 8. Eksisterende virksomheter skal gis mulighet for fortsatt drift innenfor nåværende rammer.

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

a) som ikke er til vesentlig ulempe for beboerne i strøket, (jfr. Bygningslovens § 78.1).

b) som i vesentlig grad ansees å være et servicetilbud til det nærmeste boområde eller utøves i tilknytning til boligfunksjonene i bygningen.

c) som i størrelsesorden tilpasser seg boligene.

Sosiale funksjoner kan tillates selv om det ikke oppfyller punkt B.

Trafikkområde.

§ 10. Bruksplan for trafikkarealet som detaljert viser bruksformål og opparbeiding med belegg, beplanting, møblering, atkomster, parkering osv. skal behandles og godkjennes av bygningsrådet etter at planen har vært framlagt til uttalelse for berørte parter og aktuelle offentlige instanser.

f_P er felles for gnr/bnr Muségata 46 og kan benyttes til parkering.

§ 11. Kjøreveg o_KV

Kjøreveg o_KV1 skal ha rødt dekke med bredde på 4 meter langs Christian Jacobsens gate. Sideareal mellom formålsgrense og regulert kant kjørebane skal opparbeides med smågatestein og ha en bredde på 0,5 meter på begge sider.

Kjøreveg o_KV2 skal ha rødt dekke med bredde på 4 meter. Sideareal mellom formålsgrense og regulert kant kjørebane skal opparbeides med smågatestein og ha en bredde på 0,5 meter på begge sider.

§ 12. Fortau o_FO

Fortau o_FO3 – 7 skal ha fritt gangareal med minstebredde på 2 meter. Det tillates etablert en møbleringssone, beplantning, og blå-grønne løsninger for overvannshåndtering i fortausarealene.

§ 13. Parkering o_P

Parkering o_P1-P2 og o_P6 – P8 skal skilles fra fortausarealet med langsgående kantstein. Det tillates 4 parkeringsplasser i o_P1, 6 parkeringsplasser i o_P2, 4 parkeringsplasser i o_P6, 2 parkeringsplasser i o_P7 og 2 parkeringsplasser i o_P8.

Stavanger kommune

KIMMO ALEKSANTERI MIKALSEN STANGELAND

SNORRES GATE 16C
4044 HAFRSFJORD

Dato 04.06.2026
Saksnr. 2026/29028-3
Deres ref.

Tillatelse til seksjonering - Lagårdskleiva 4 A og B eiendom 56/899 - Eiganes og Våland bydel

Avdeling for kart og digitale tjenester i Stavanger kommune viser til søknad mottatt 29.05.2026 og gir med dette tillatelse til at eiendommen deles opp i to boligseksjoner, jf. bestemmelsene i eierseksjonsloven og delegasjonsreglementet. Det er ikke foretatt befaring på eiendommen.

Vedtaket kan påklages. Rett til å klage har partene i saken, og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Seksjoneringsdokumentene vil bli sendt til Kartverket for tinglysing så snart klagefristen er utløpt, eller når eventuelle klager er endelig avgjort.

Når Kartverket har tinglyst seksjoneringen, sender vi deg de tinglyste dokumentene.

Faktura blir ettersendt. Samlet beløp er kr. 12.595,-.

Ta gjerne kontakt med saksbehandler May-Tove Rosseid på tlf. 51 50 81 71 hvis du har spørsmål eller trenger mer informasjon.

Med hilsen

May-Tove Rosseid
saksbehandler

Lin Knarvik
leder i kap. 3.4.2

Tor Helge Skorge
seksjonssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr.: 964 965 226

Situasjonskart

Norkart

Kommune: Stavanger
Eiendom: 56/899
Adresse: Lagårdskleivå 4A
Dato: 22.05.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

TEGNING BASERT PÅ EIENDOMSGRENSE FRA PDF. MINDRE AVVIK KAN FOREKOMME. RAMP AS KAN IKKE STILLES TIL ANSVAR PGA AV EVT AVVIK.

Prosjekt:	Kommune:	Tiltakshaver:	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål	Tegningsnr.	Rev. ID
Lagårdskleivå 4 **4010 Stavanger**	**Stavanger**	**Kimmo Stangeland**	**26-2363**	**29.05.2026**	**56/899**	**1:500**	**S10-01(B)**	B
	Kommunenr: **1103**	Prosjekterende: **Ramp AS**	Fase. **Seksjonering**	Sign. **HV**	Kontroll: **TG**	Type tegning: **Situasjonsplan**		



TEGNING BASERT PÅ EIENDOMSGRENSE FRA PDF. PLANTEGNING ETTER INFORMASJON FRA TILTAKSHAVER OG OPPRINNELIGE TEGNINGER. MINDRE AVVIK KAN FOREKOMME. RAMP AS KAN IKKE STILLES TIL ANSVAR PGA. EVENTUELLE AVVIK.

ramp®

Rev	Dato	Sign	Kontr.	Kommentar
A	2026.06.01	HV		Justert etter tilbakemelding fra kommunen.
B	2026.06.03	HV		Lagt inn markering av EL-tavle og VV-beholder

Prosjekt:
Lagårdskleivå 4
3D-modell og detaljer for fundament og ferdig bygget og ferdig tilrettelagt uteområde. Alle målgivende tiltaket utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er ikke godkjent uten skriftlig samtykke
BIM med ARCHICAD 23 NOR Fliplassering: Nasjonal/RAMP 1:01 - RAMP Prosjekt.01 - Active Prosjekt: 09-2363 Lagårdskleivå 4.pln/Arkitektur/2363_01.pln

Kommune: Stavanger	**Tiltakshaver:** Kimmo Stangeland	**Prosjekterende:** Ramp AS	**Filnavn:** 2362_03.pln	**Sign.:** HV	**Kontrollt:** TG	**Tegningsnr.:** S20-01(6)	**Prosjektnr.:** 26-2363	**Revisjon nr.:** B
Kommunenr.: 1103	**Gnr./Bnr.:** 56/899	**Fase:** Seksjonering	**Dato** 29.05.2026	**Målestokk (A3):** 1:100		**Type tegning:** Plan Kjeller		



TEGNING BASERT PÅ EIENDOMSGRENSE FRA PDF. PLANTEGNING ETTER INFORMASJON FRA TILTAKSHAVER OG OPPRINNELIGE TEGNINGER. MINDRE AVVIK KAN FOREKOMME. RAMP AS KAN IKKE STILLES TIL ANSVAR PGA. EVENTUELLE AVVIK.

ramp®

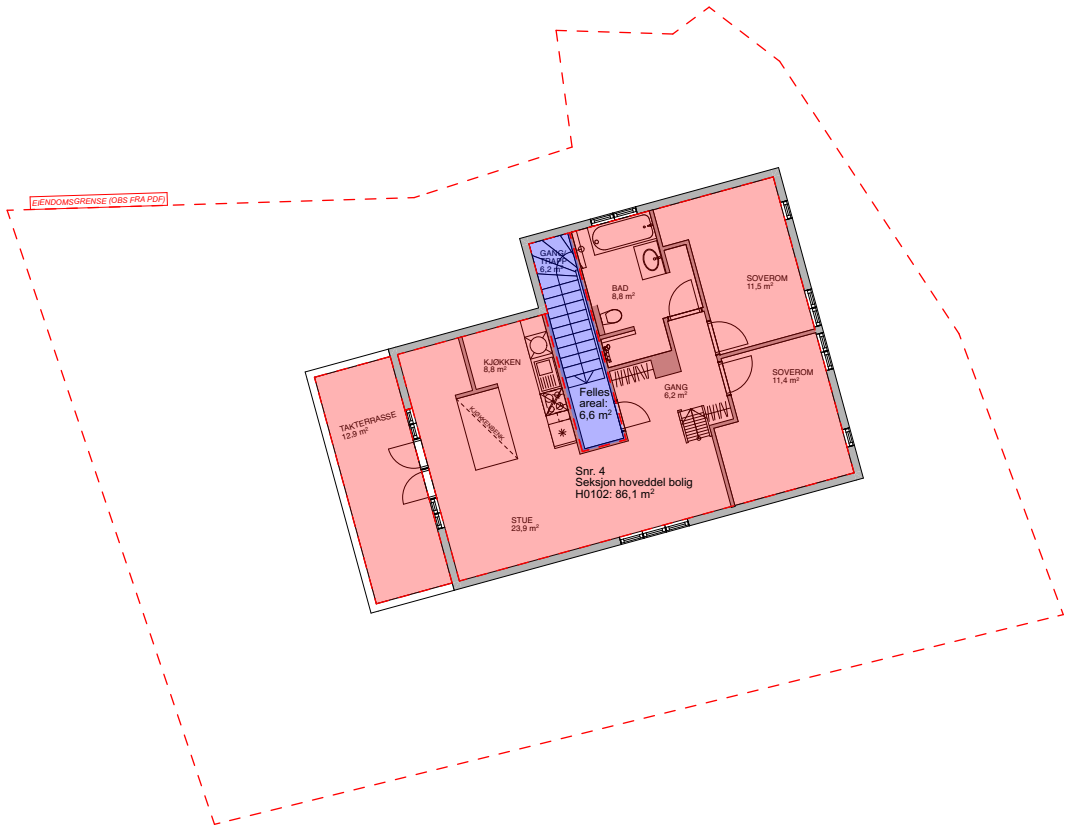
Rev	Dato	Sign	Kontr.	Kommentar
A	2026.06.01	HV		Justert etter tilbakemelding fra kommunen.
B	2026.06.03	HV		Lagt inn markering av EL-tavle og VV-beholder

Prosjekt:

Lagårdskleivå 4

3D-modell og perspektiv fra Nordkart og arkitektfremstilte bebyggelse og terreng basereste på denne informasjonen.
Et ikke-obligatorisk tilvalen utfallsrom for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
BIM med ARCHICAD 23 NCR Filplassering: N:\prosjekt\RAMP 1101 - RAMP Prosjekt\01 - Aktive Prosjekt\ 09-2363 Lagårdskleivå 4\Arkitektfiler\2363_01.pln

Kommune: Stavanger	**Tiltakshaver:** Kimmo Stangeland	**Prosjekterende:** Ramp AS	**Filnavn:** 2363_03.pln	**Sign.:** HV	**Kontroll:** TG	**Tegningsnr.:** S20-02(6)	**Prosjektnr.:** 26-2363	**Revisjon nr.:** B
Kommunenr: 1103	**Gnr./Bnr.:** 56/899	**Fase:** Seksjonering	**Dato** 29.05.2026	**Målestokk (A3):** 1:100		**Type tegning:** Plan 1. Etasje		



TEGNING BASERT PÅ EIENDOMSGRENSE FRA PDF. PLANTEGNING ETTER INFORMASJON FRA TILTAKSHAVER OG OPPRINNELIGE TEGNINGER. MINDRE AVVIK KAN FOREKOMME. RAMP AS KAN IKKE STILLES TIL ANSVAR PGA. EVENTUELLE AVVIK.

ramp®

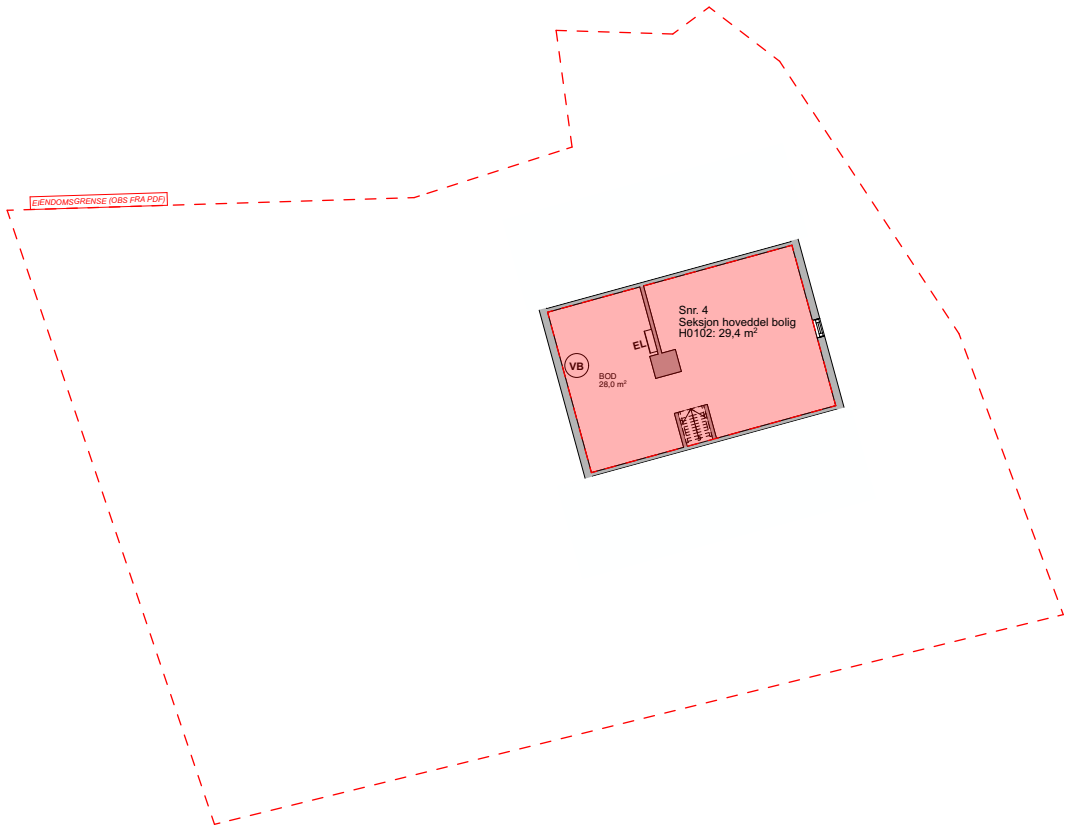
Rev	Dato	Sign	Kontr.	Kommentar
A	2026.06.01	HV		Justert etter tilbakemelding fra kommunen.
B	2026.06.03	HV		Lagt inn markering av EL-tavle og VV-beholder

Prosjekt:

Lagårdskleivå 4

3D-modell levert av kunde for klarlegg av eksisterende bebyggelse og tilrettelegg basene på denne informasjonen.
Et ikke-uttømmende utvalg av produktene vi leverer til prosjektering. Kryssing eller bruk av disse tegningene er ikke på noen måte godkjenning av at produktet eller skriftlig samtykke
BIM-mal: ARCHICAD 23 NOR Fliplassering: Nasjonal/RAMP 1:01 - RAMP Prosjekt.01 - Aktive Prosjekt: 08-2363 Lagårdskleivå 4.pln/Arkitektur/2363_01.pln

Kommune: Stavanger	**Tiltakshaver:** Kimmo Stangeland	**Prosjekterende:** Ramp AS	**Filnavn:** 2362_03.pln	**Sign.:** HV	**Kontroll:** TG	**Tegningsnr.:** S20-03(B)	**Prosjektnr.:** 26-2363	**Revisjon nr.:** B
Kommunenr.: 1103	**Gnr./Bnr.:** 56/899	**Fase:** Seksjonering	**Dato** 29.05.2026	**Målestokk (A3):** 1:100		**Type tegning:** Plan 2. Etasje		



TEGNING BASERT PÅ EIENDOMSGRENSE FRA PDF. PLANTEGNING ETTER INFORMASJON FRA TILTAKSHAVER OG OPPRINNELIGE TEGNINGER. MINDRE AVVIK KAN FOREKOMME. RAMP AS KAN IKKE STILLES TIL ANSVAR PGA. EVENTUELLE AVVIK.

ramp®

Rev	Dato	Sign	Kontr.	Kommentar
A	2026.06.01	HV		Justert etter tilbakemelding fra kommunen.
B	2026.06.03	HV		Lagt inn markering av EL-tavle og VV-beholder

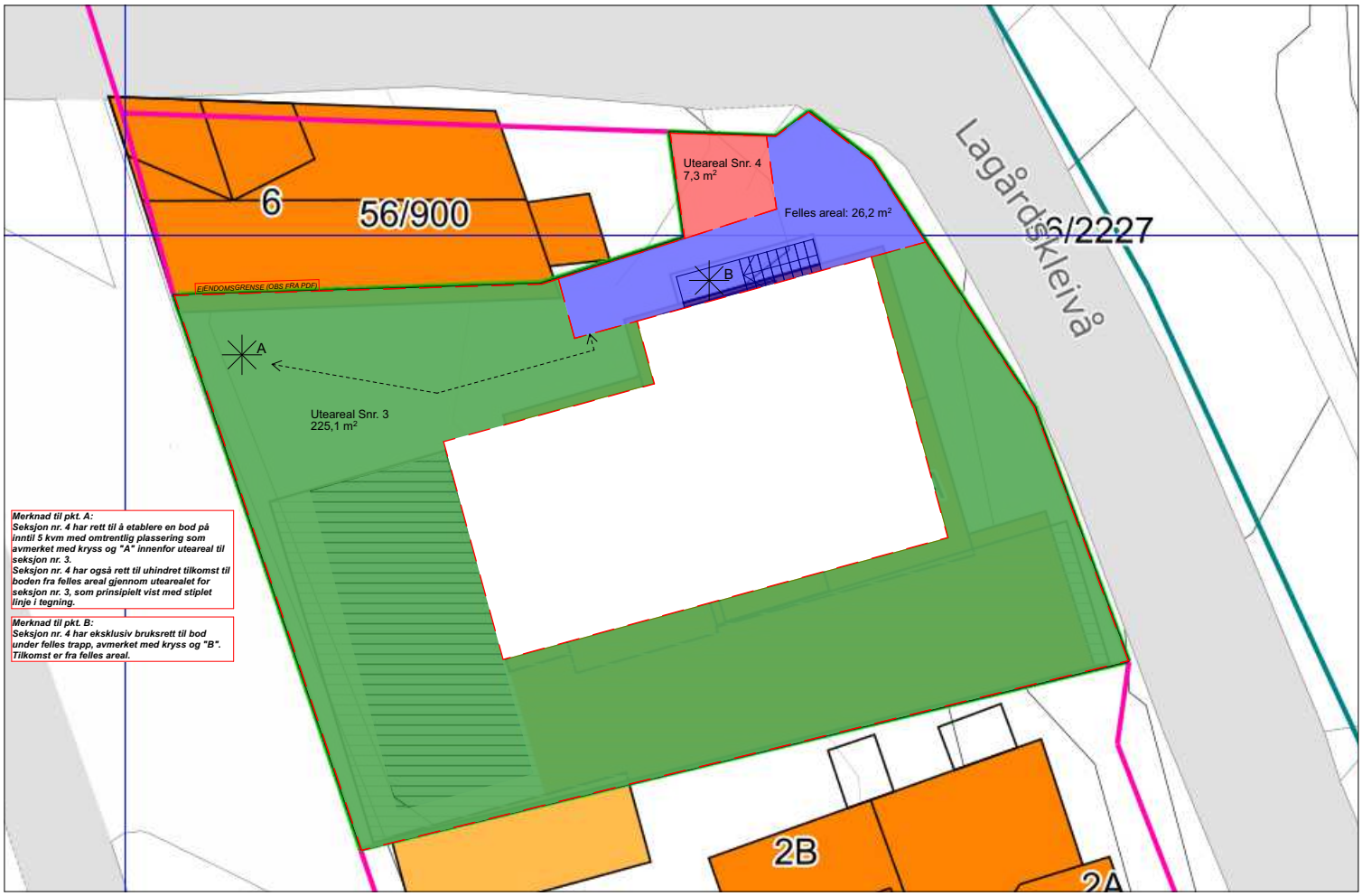
Prosjekt:

Lagårdskleivå 4

3D-modell og elementer fra Nordkart og arkitektfirmaets bebyggelsesplan og fellesareal på denne informasjonen.
Et ikke-obligatorisk tilbud utformet for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er ikke-juridisk uten skriftlig samtykke

BIM med ARCHICAD 22 NOR Plotteskriving: Tekstures/RAMP 1:01 - RAMP Prosjekt.01 - Active Prosjekt: 08-2363 Lagårdskleivå 4.pln/Arc/aaBlue/2363_01.pln

Kommune: Stavanger	**Tiltakshaver:** Kimmo Stangeland	**Prosjekterende:** Ramp AS	**Filnavn:** 2362_03.pln	**Sign.:** HV	**Kontrollt:** TG	**Tegningsnr.:** S20-04(B)	**Prosjektnr.:** 26-2363	**Revisjon nr.:** B
Kommunenr: 1103	**Gnr./Bnr.:** 56/899	**Fase:** Seksjonering	**Dato** 29.05.2026	**Målestokk (A3):** 1:100		**Type tegning:** Plan Loft		



Merknad til pkt. A:
Seksjon nr. 4 har rett til å etablere en bod på inntil 5 kvm med omtrentlig plassering som avmerket med kryss og "A" innenfor uteareal til seksjon nr. 3.
Seksjon nr. 4 har også rett til uhindret tilkomst til boden fra felles areal gjennom utearealet for seksjon nr. 3, som prinsipielt vist med stiplet linje i tegning.

Merknad til pkt. B:
Seksjon nr. 4 har eksklusiv bruksrett til bod under felles trapp, avmerket med kryss og "B". Tilkomst er fra felles areal.

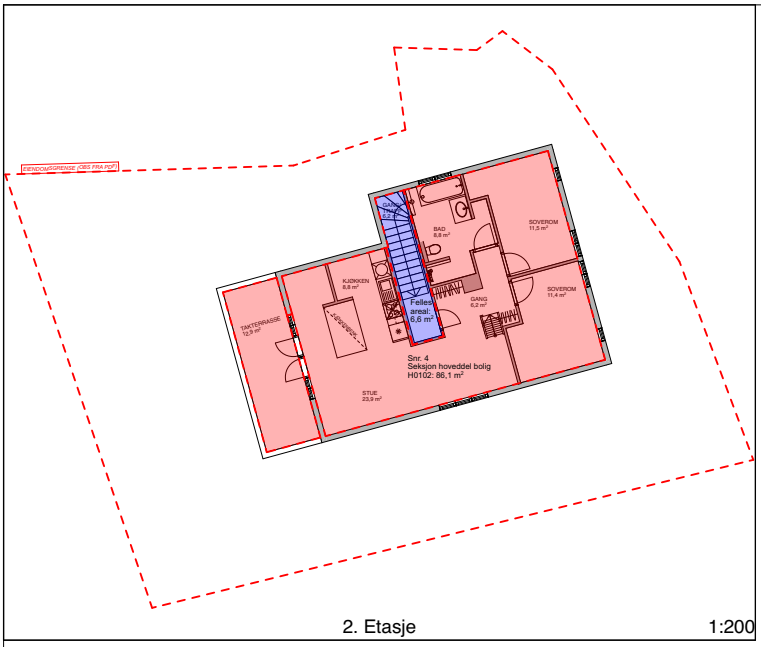
TEGNING BASERT PÅ EIENDOMSGRENSE FRA PDF. PLANTEGNING ETTER INFORMASJON FRA TILTAKSHAVER OG OPPRINNELIGE TEGNINGER. MINDRE AVVIK KAN FOREKOMME. RAMP AS KAN IKKE STILLES TIL ANSVAR PGA. EVENTUELLE AVVIK.

ramp®

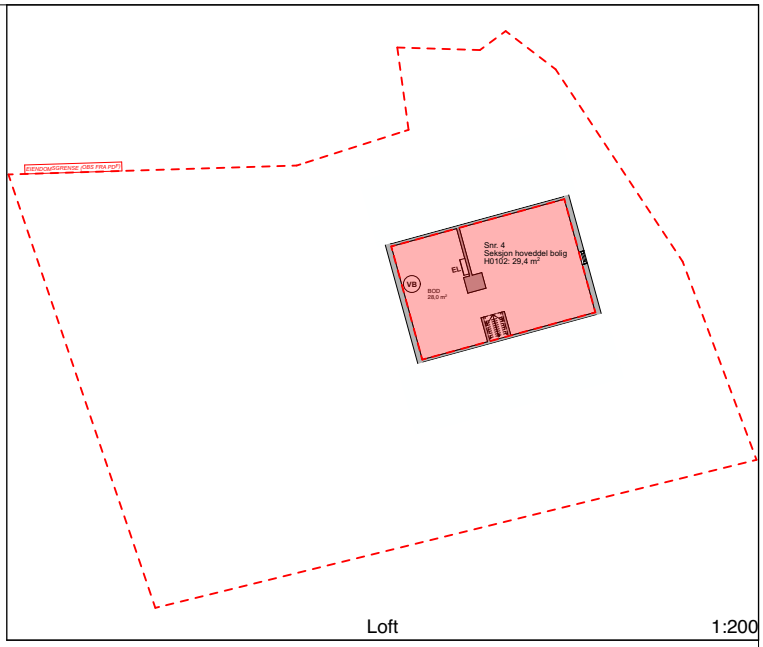
Rev	Dato	Sign	Kontr.	Kommentar
A	2026.06.01	HV		Justert etter tilbakemelding fra kommunen.
B	2026.06.03	HV		Lagt inn markering av EL-tavle og VV-beholder

Prosjekt:
Lagårdskleivå 4

Kommune: Stavanger	**Tiltakshaver:** Kimmo Stangeland	**Prosjekterende:** Ramp AS	**Filnavn:** 2363_03.pln	**Sign.:** HV	**Kontrollt:** TG	**Tegningsnr.:** S20-0(6)	**Prosjektnr.:** 26-2363	**Revisjon nr.:** B
Kommunenr.: 1103	**Gnr./Bnr.:** 56/899	**Fase:** Seksjonering	**Dato** 29.05.2026	**Målestokk (A3):** 1:100		**Type tegning:** Uteareal		



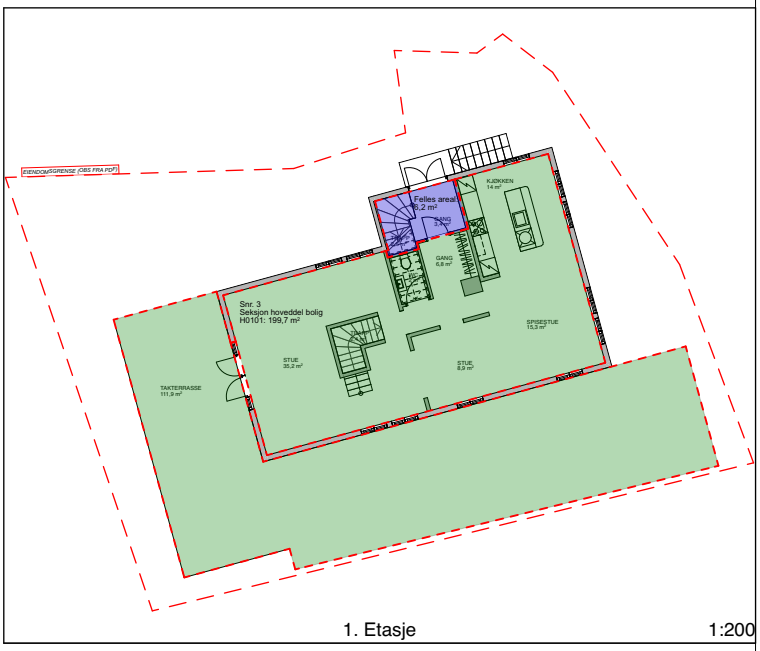
2. Etasje 1:200



Loft 1:200

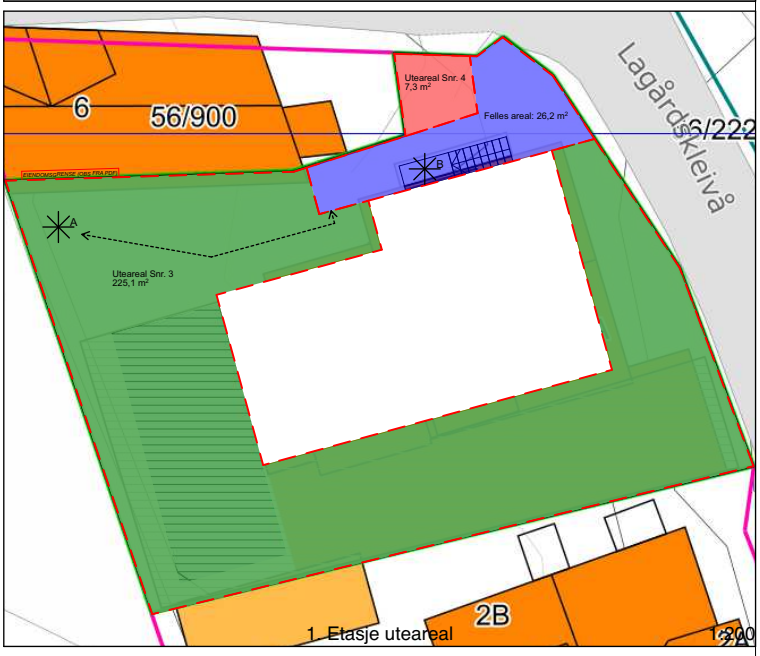


U. Etasje 1:200



1. Etasje 1:200

AREAL SEKSJONERING		
Type areal	Etasje	Areal
Felles areal inne		
	1. Etasje	6,2
	2. Etasje	6,6
		12,8 m²
H0101 - Seksjon 3		
	U. Etasje	195,3
	1. Etasje	199,7
		395,0 m²
H0102 - Seksjon 4		
	2. Etasje	86,1
	Loft	29,4
		115,5 m²
		523,3 m²



1. Etasje uteareal 1:200

TEGNING BASERT PÅ EIENDOMSGRENSE FRA PDF. PLANTEGNING ETTER INFORMASJON FRA TILTAKSHAVER OG OPPRINNELIGE TEGNINGER. MINDRE AVVIK KAN FOREKOMME. RAMP AS KAN IKKE STILLES TIL ANSVAR PGA. EVENTUELLE AVVIK.

Rev	Dato	Sign	Kontr.	Kommentar
A	2026.06.01	HV		Justert etter tilbakemelding fra kommunen.
B	2026.06.03	HV		Lagt inn markering av EL-tavle og VV-bereder

Prosjekt:
Lagårdskleivå 4

Tiltakshaver: Kimmo Stangeland

Prosjekterende: Ramp AS

Kommune:	Kommunenr:	Sign.:	Kontroll:	Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Målestokk (A3):	Revisjon nr.:	Dato
Stavanger	1103	HV	TG	26-2363	S20-06(B)	1:200	B	29.05.2026

Fase:	Filnavn:	Gnr./Bnr.:	Type tegning:
Seksjonering	2363_03.pln	56/899	Oversikt og BRA-oppsett

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/899/0/0
Dato: 2025-12-18
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Lagårdskleivå 4A

Nabolaget Våland/Musegata - vurdert av 114 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Våland skole (1-7 kl.) 512 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Nylund skole (1-7 kl.) 658 elever, 29 klasser	14 min 1.2 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 441 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	11 min 0.9 km
Bergeland videregående skole 700 elever	7 min 0.5 km
Stavanger katedralskole 375 elever	11 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Storgata Linje 11, N85	2 min 0.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	5 min 0.4 km
Stavanger Sola	17 min

BARNEHAGER

St. Svithun barnehage (1-5 år) 42 barn	5 min 0.4 km
Våland barnehage (1-5 år) 22 barn	11 min 0.9 km
Vålandshaugen barnehage (1-5 år) 66 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Våland	4 min
Joker Kannik	4 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

Arkaden Torgterrassen	10 min
Vitusapotek Løven - Stavanger	5 min
Vinmonopolet Herbarium	12 min

SPORT

St.Svithun u.skole - Sandvolleybal...	7 min
Storhaug skole	8 min
EVO Kannik	6 min
EVO Paradis	9 min

«Stille og rolig, kort vei til skoler, sykehus og sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

—

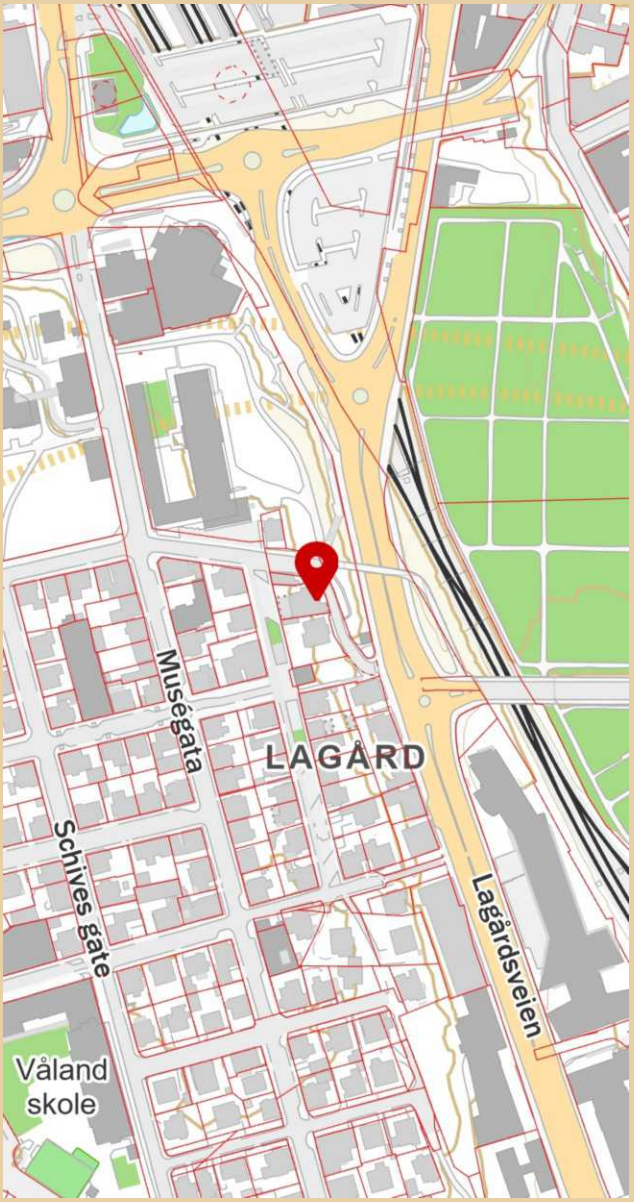
Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- 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:
Lagårdskleivå 4A, 4010 Stavanger
Gnr. 56, Bnr. 899, Snr. 3, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
317251023

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.
