PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

KAPTEIN LANGES GATE 31

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Seksjonering / servitutter / Sameieavtale

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Del av flermannsbolig
Kaptein Langes gate 31, 4010 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 56, bnr. 828, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 16.01.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20779-1595 **Eiendomsverdi ref nr:** VK1009

Autorisert foretak: L&V Takst AS **Vår ref:** Tommy Lauvstad

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.

L&V Takst AS

L&V Takst AS er et takstfirma med hovedkontor i Stavanger. Firmaet består av 4 takstmenn
med flere års erfaring innenfor både taksering og bygg.
L&V Takst er tilknyttet et kontorfellesskap med flere takstmenn.
Målet for oss er å levere gode, oversiktlige og beskrivende rapporter som gir en
trygghet for både kjøper og selger.
L&V Takst er en mesterbedrift.
Vi har kontorer i Rogaland og Telemark.
Vedrørende tilstandsrapporten:
Ved gjennomlesing av denne så kan det hende at du som potensiell boligkjøper har spørsmål vedrørende funn, avvik eller andre byggtekniske spørsmål.
Bruk muligheten til å ringe, sende SMS eller mail for å få svar på det du lurer på.
Det vi ønsker er et trygt boligsalg - for alle parter.

Rapportansvarlig

Tommy Lauvstad
Uavhengig Takstingeniør
tommy@lvtakst.no
418 66 666

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 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.

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

Leilighet i 2. etg. i en flermannsbolig i sameie, bygget i 1910 iht. opplysninger i Eiendomsverdi.no.

Bygget har i senere år vært igjennom stedvise renoveringer av våtrom, fasader, vinduer og dører.

Boligen har naturlig bruksslitasje og fremstår primært med noe vedlikeholds-/oppgraderingsbehov innvendig.
Øvrige vedlikeholdsbehov utvendig er sameiet sitt ansvar.

For nærmere informasjon, se rapporten i sin helhet.

Del av flermannsbolig - Byggeår: 1910

UTVENDIG Gå til side

Tømmerplank/isolert bindingsverk med liggende kledning.
Kledning har noe varierende ukjent alder, tømmerplank/bindingsverk fra byggeår.

Trevinduer med 2-lags glass, eldre varierende alder.
Trevinduer med 2-lags glass, fra 2010 (bad) og 2016 (stue).

Ytterdør mellom felles trapperom og seksjonen, fra 2014.
Døren fremstår som en standard ytterdør for boligformål, med malt overflate og glassfelt med 2-lags glass.
Terrassedør av tre med 2-lags glass, fra 2016.

Terrasse på ca. 3 m², med utgang fra stue. Balkongen er utført i trekonstruksjon. Gulv er belagt med nyere terrassefliser lagt på eldre blikktekking. Rekkverk i tre, målt til ca. 79 cm høyde. Balkongen er plassert over terreng og er tilknyttet yttervegg med dørterskel mot oppholdsrom.

Utvendig felles adkomsttrapp til seksjonen, utført i betongkonstruksjon med overliggende stein-/skiferheller som trinnbelegg.
Trappen består av flere trinn og repos, med støttemurer på sider.
Bygningsdelen inngår i byggets fellesareal og fungerer som hovedadkomst til seksjonen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: malt tregulv/parkett/laminat
Vegger: malte plater
Tak: malte plater

Overflater har normalt behov for vedlikehold iht. alder.

Det er etasjeskiller av trebjelkelag.
Høydeforskjell er målt til 14 mm på 2 meter, målt i stue.
Største avvik gjennom hele rommet er på 14 mm, målt i stue.

Ildsted (seksjonens bygningsdel):
Nyere peisovn plassert i stue. Ovnen er tilkoblet pipen via nytt røykrør.
Det foreligger egen rapport/dokumentasjon for ildsted og tilkobling.

Vedovn i stue.
Teglsteinspipe som inngår i byggets felles konstruksjon. Pipen er rehabilitert/reparert, og det foreligger ferdigattest fra Stavanger kommune datert 11.02.2026 for tiltaket «Reparasjon av pipe».

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelse datert 06.02.2024.
Sotluke er plassert i felles kjeller. Pipen er kun besiktiget der den er synlig og tilgjengelig fra seksjonen. Felles pipeløp og øvrige deler av pipen er ikke nærmere tilstandsvurdert som del av seksjonen.

Bod tilhørende seksjonen, plassert i felles kjeller. Gulv i malt betong. Vegger i mur/puss med malte overflater. Himling med panel. Åpent føringsopplegg for tekniske installasjoner er ført langs himling. Det er vinduer mot terreng. Rommet benyttes til lagring. Deler av gulv- og veggflater er delvis tildekket av lagrede gjenstander, noe som begrenser full visuell kontroll.

Felles innvendig trapp som gir adkomst fra inngangsplan til seksjonen. Trappen er utført i betong med malte trinn og repos. Vegger med pussede og malte overflater. Rekkverk i malt tre. Trappen har flere løp med repos mellom etasjene. Belysning er etablert i trapperommet.

Slette dører, nyere ukjent alder.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 2. etasje, opplyst etablert ca. 2010 iht. tidligere salgsoppgave.
Det foreligger ikke dokumentasjon for våtrommets oppbygging, membranløsninger eller utførelse.

Vegger i dusjsone er flislagt.
Øvrige veggflater har malte overflater.
Himling har panel.
Overflatene fremstår generelt i normal stand ut fra alder og bruk.

Gulv er flislagt med varmekabler.
Gulvet er ført opp mot terskel med oppkant/brett.
Fallforhold er kontrollert ved visuell og funksjonell vurdering på befaringstidspunktet.

Sluk er plassert i dusjsone. Det er observert sluk med klemring og synlig membran ved klemring. Utførelse er vurdert ved visuell kontroll.

Badet er innredet med servant med innredning, dusjhjørne med veggmontert dusjarmatur og vegghengt toalett.
Det er opplegg for vaskemaskin.

Badet har mekanisk avtrekk via veggmontert avtrekksvifte.
Viften fremstår funksjonell ved visuell kontroll.

Tilliggende konstruksjoner er ikke åpnet eller undersøkt ved hulltaking. Det er ikke observert forhold som indikerer fuktskader eller svikt, og videre undersøkelser er ikke vurdert som faglig nødvendig.

KJØKKEN Gå til side

Vegger: malte plater
Tak: malte plater
Gulv: parkett

Nyere kjøkken med slette fronter fra 2018 iht. tidligere

Beskrivelse av eiendommen

salgsoppgaver.
Laminat benkeplate.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, stekeovn, induksjonstopp og frys- og kjøleskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vannstoppsystem.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige og besiktigede vannledninger i boligen er hovedsakelig av kobber. Røranlegget er stedvis oppgradert og tilpasset i forbindelse med tidligere oppgraderinger av kjøkken og våtrom, og har varierende/ukjent alder.
Det er registrert stoppekran under kjøkkenvask. Hovedstoppekraner og deler av byggets felles rørinstallasjoner er plassert i felles kjeller og inngår ikke i den nærmere tilstandsvurderingen av seksjonen.

Synlige og besiktigede avløpsrør i boligen er av plast og fremstår som oppgradert og tilpasset i forbindelse med tidligere oppgraderinger av kjøkken og våtrom. Alder og omfang av tidligere utskiftninger er ikke dokumentert.
Byggets hovedstamme for avløp er plassert i felles kjeller og inngår ikke i den nærmere tilstandsvurderingen av seksjonen.

Det er stedvis vindusventiler, samt mekanisk avtrekk som sørger for noe avtrekk av ventilasjonsluften via kjøkken/våtrom.

Det er registrert flere varmtvannstanker i felles vaskekjeller, herunder eldre tanker fra OSO og en nyere tank fra Høiax.
Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon eller merking som fastslår hvilken varmtvannstank som betjener SNR. 3.
Varmtvannstank kan derfor ikke tilordnes seksjonen med tilstrekkelig sikkerhet.

Boligen har eget sikringsskap med automatsikringer. Kursfortegnelse foreligger og fremstår i hovedsak å samsvare med seksjonens rom og funksjoner. Hovedsikring er plassert i kjeller.

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

Helse, miljø og sikkerhet – generell kommentar:
HMS-vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaring. Registrerte forhold gjelder sikkerhetsmessige avvik vurdert opp mot dagens bruk og risiko, og innebærer ikke vurdering av forskriftsmessighet eller krav om oppgradering til gjeldende regelverk, med mindre dette eksplisitt fremgår. Tiltak er angitt der dette vurderes hensiktsmessig av sikkerhetsmessige årsaker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

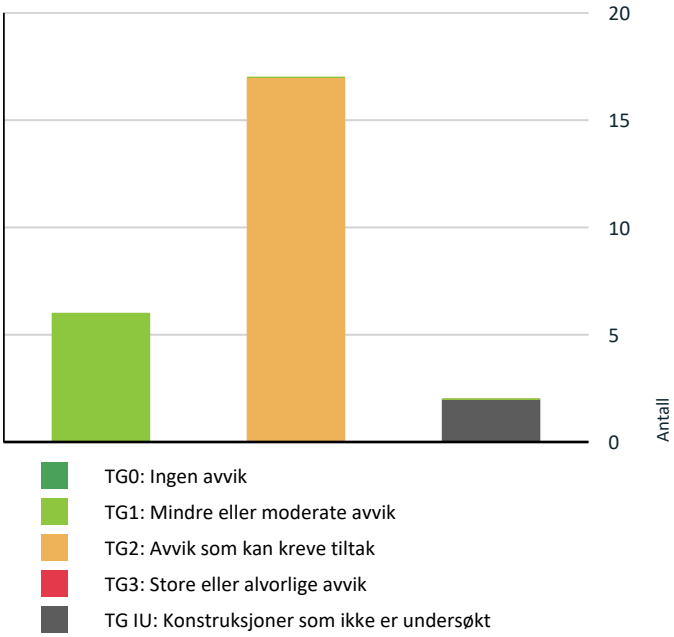
Del av flermannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

*Rapporten er utarbeidet som seksjonsrapport i flermannsbolig. Felles bygningsdeler vurderes kun der de har direkte betydning for seksjonens bruk og tilstand.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør fra Norsk takst, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt
for medlemmene.

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.
I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannens egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkelse på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren.

Oppsummering av avvik

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

Del av flermannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer - nyere	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Dør - Terrassedør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

DEL AV FLERMANNSBOLIG

Byggeår
1910

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tømmerplank/isolert bindingsverk med liggende kledning.
Kledning har noe varierende ukjent alder, tømmerplank/bindingsverk fra byggeår.
Kun besiktiget fra bakkenivå/terrasse og var under befaringen uten tilkomst for nærmere kontroll i høyden.

Vurdering av avvik:

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

• Det er avvik:

- Det er registrert noe kledning/belistning/hjørnekasser med stedvis høyt fuktnivå som gir risiko for fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

- Det må gjøres nærmere undersøkelser for å kartlegge omfang og nødvendige tiltak.
- Det må utføres lokale utbedringer for å lukke avvikene.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags glass, eldre varierende alder.
Kun observert innvendig i bolig og utvendig fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis noe høy fuktighet i noen av vinduene, noe som indikerer risiko for fukt-/råteskader.
- Trevirket innvendig og utvendig i vinduene har stedvis noe fukt/svertesopp/vedlikeholdsbehov.
- Pakningene på vinduene har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold, utskiftning av pakninger og at enkelte vinduer snart må skiftes ut.





TG 2 Vinduer - nyere

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags glass, fra 2010 (bad) og 2016 (stue).
Kun observert innvendig i bolig og utvendig fra bakkenivå/balkong.

Det er foretatt fuktindikative målinger i nedre del av karm, brystning og tilslutning mot utvendig kledning ved bruk av Protimeter SurveyMaster. Det ble registrert måleutslag i området ca. 32–43 % WME, med indikasjon WET på måleinstrumentet.

Det er visuelt observert åpne skjøter, sprekkdannelser og lokalt nedbrutt overflatebehandling i nedre del av karm og tilstøtende bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert høye fuktverdier i nedre del av vinduer, med måleutslag som indikerer fukt i materialene.
- Overflatebehandlingen fremstår lokalt nedbrutt, med redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning.
- Det er indikasjoner på mangelfull tetting og/eller sviktende detaljløsning ved nedre karm og tilslutninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Forholdene kan medføre vedvarende fuktpåkjenning mot vinduer, terrassedør og tilstøtende veggkonstruksjon. Over tid kan dette føre til økt risiko for råteskader, soppvekst og redusert levetid på bygningsdelene. Det er også risiko for skjulte fuktskader bak synlige flater.

Tiltak:
- Det anbefales nærmere undersøkelse av vinduer og terrassedør, med særlig fokus på nedre karm, vannbrett og tilslutninger. Eventuelle mangler i tetting, beslag og detaljløsninger bør utbedres.
- Fuktskadde materialer og nedbrutt overflatebehandling bør repareres eller skiftes.

Tiltak bør utføres av kvalifisert fagperson.

Tilstandsgrad:
TG2 – Avvik som kan kreve tiltak







TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør mellom felles trapperom og seksjonen, fra 2014.
Døren fremstår som en standard ytterdør for boligformål, med malt overflate og glassfelt med 2-lags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Døren fremstår uten dokumentasjon for brann- og lydklassifisering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon for brann- og lydklassifisering kan medføre usikkerhet rundt brannsikkerhet og lydisolasjon mellom boenhet og felles trapperom. Dette kan være avvikende fra forventet utførelse i flermannsbolig.

Tiltak:
Det anbefales å avklare dørens brann- og lydtekniske egenskaper gjennom tilgjengelig dokumentasjon. Dersom døren ikke tilfredsstiller forventet standard for seksjonsdør mot felles trapperom, bør utskifting til brann- og lydklassifisert dør vurderes.

Tiltak bør avklares i samråd med sameie/borettslag.

Tilstandsgrad:
TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

TG 2 Dør - Terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør av tre med 2-lags glass, fra 2016.

Det er foretatt fuktindikative målinger i nedre del av karm, terskelområde og tilslutning mot utvendig kledning ved bruk av Protimeter SurveyMaster. Det ble registrert måleutslag i området ca. 40–44 % WME, med indikasjon WET på måleinstrumentet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Overflatebehandlingen fremstår lokalt nedbrutt, med redusert beskyttelse mot fuktpåkjenning.
- Det er indikasjoner på mangelfull tetting og/eller sviktende detaljløsning ved nedre karm og terskelområde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Forholdene kan medføre vedvarende fuktpåkjenning mot terrassedør, terskel og tilstøtende veggkonstruksjon. Over tid kan dette føre til økt risiko for råteskader, soppvekst og redusert levetid på bygningsdelene. Det er også risiko for skjulte fuktskader i overgang mellom terskel, gulvkonstruksjon og yttervegg.

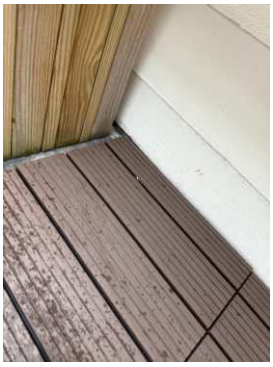
Tiltak:
- Det anbefales nærmere undersøkelse av terrassedørens nedre karm og terskelområde. Eventuelle mangler i tetting og detaljløsninger bør utbedres.
- Fuktskadde materialer og nedbrutt overflatebehandling bør repareres eller skiftes.

Tiltak bør utføres av kvalifisert fagperson.

Tilstandsgrad:
TG2 – Avvik som kan kreve tiltak









TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 3 m², med utgang fra stue. Balkongen er utført i trekonstruksjon. Gulv er belagt med nyere terrassefliser lagt på eldre blikktekking. Rekkverk i tre, målt til ca. 79 cm høyde. Balkongen er plassert over terreng og er tilknyttet yttervegg med dørterskel mot oppholdsrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert misfarging og begroing på underliggende balkongdekke, særlig i randsoner og ved tilslutninger mot yttervegg.
- Terrassefliser er lagt direkte over eldre blikktekking, noe som begrenser inspeksjonsmulighet og kan hindre uttørking.
- Det er begrenset lufting mellom terrassegulv og underliggende konstruksjon samt mot tilstøtende vegger.
- Overganger og detaljer ved balkonggulv mot yttervegg og ved dørterskel fremstår mangelfulle.
- Det er observert slitasje og nedbrutt overflatebehandling på kledning og gjennomføringer i tilknytning til balkongen, samt stedvis noe høyt fuktnivå i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdene kan medføre vedvarende fuktpåkjenning mot balkongkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler. Over tid kan dette føre til økt risiko for råte, soppvekst og redusert levetid på konstruksjon, samt fare for skjulte fuktskader i overgang mot yttervegg og dørparti.

Tiltak:
- Terrassefliser anbefales demontert for kontroll av underliggende blikktekking og konstruksjon.
- Det bør etableres eller forbedres lufting og dreneringsforhold for balkongen.
- Overganger og tilslutninger mot yttervegg og dørterskel bør utbedres og sikres i henhold til gjeldende anbefalte løsninger.
- Skadet overflatebehandling og eventuelle fuktskadde materialer bør utbedres eller skiftes.

Tilstandsgrad:
TG2 – Avvik som kan kreve tiltak, det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og følges med på utvikling.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig felles adkomsttrapp til seksjonen, utført i betongkonstruksjon med overliggende stein-/skiferheller som trinnbelegg.
Trappen består av flere trinn og repos, med støttemurer på sider.
Bygningsdelen inngår i byggets fellesareal og fungerer som hovedadkomst til seksjonen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er observert fuktpåvirkning, begroing og misfarging på trinn og vanger.
- Enkelte trinn fremstår ujevne, med forskjøvne heller og åpne fuger. Overflatene vurderes som glatte ved nedbør.
- Det er ikke etablert håndløper/rekkverk langs hele trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
De påviste forholdene kan medføre økt risiko for snuble- og fallulykker, særlig ved vått eller glatt føre. Videre kan fukt og frost bidra til ytterligere nedbrytning av trinn og overflater over tid.

Tiltak:
- Det anbefales utbedring av ujevne trinn og forskjøvne heller, samt rensing/fjerning av begroing.
- Det bør vurderes forbedring av overflate og fallforhold for bedre avrenning.
- Etablering av håndløper/rekkverk der dette mangler anbefales.

Tiltakene ligger normalt under ansvar for byggets fellesareal.









INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Gulv: malt tregulv/parkett/laminat
Vegger: malte plater
Tak: malte plater

Overflater har normalt behov for vedlikehold iht. alder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Det er etasjeskiller av trebjelkelag.
Høydeforskjell er målt til 14 mm på 2 meter, målt i stue.
Største avvik gjennom hele rommet er på 14 mm, målt i stue.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Normale høydeavvik gitt boligens alder/byggemetode.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vedovn i stue.

Teglsteinspipe som inngår i byggets felles konstruksjon. Pipen er rehabilitert/reparert, og det foreligger ferdigattest fra Stavanger kommune datert 11.02.2026 for tiltaket «Reparasjon av pipe». Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelse datert 06.02.2024.

Sotluke er plassert i felles kjeller. Pipen er kun besiktiget der den er synlig og tilgjengelig fra seksjonen. Felles pipeløp og øvrige deler av pipen er ikke nærmere tilstandsvurdert som del av seksjonen.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bod tilhørende seksjonen, plassert i felles kjeller. Gulv i malt betong. Vegger i mur/puss med malte overflater. Himling med panel. Åpent føringsopplegg for tekniske installasjoner er ført langs himling. Det er vinduer mot terreng. Rommet benyttes til lagring. Deler av gulv- og veggflater er delvis tildekket av lagrede gjenstander, noe som begrenser full visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er observert merker etter tidligere fuktpåvirkning på nedre del av vegger, med lokal avskalling i puss og maling samt tegn til salt -/pussutfellinger ved gulv–vegg-overganger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Fuktpåvirkning kan over tid føre til ytterligere nedbrytning av overflater og redusert egnethet for lagring av fuktfølsomme gjenstander. Forholdene kan også bidra til lukt og mindre gunstige fuktforhold i rommet.

Tiltak:
Det anbefales å unngå lagring direkte mot yttervegger og på gulv. Rommet bør holdes ryddig for bedre inspeksjonsmulighet og lufting. Ved vedvarende eller økende fuktforhold bør dette følges opp videre av sameiet.

Tilstandsgrad:
TG2 – Avvik som kan kreve tiltak



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Felles innvendig trapp som gir adkomst fra inngangsplan til seksjonen. Trappen er utført i betong med malte trinn og repos. Vegger med pussede og malte overflater. Rekkverk i malt tre. Trappen har flere løp med repos mellom etasjene. Belysning er etablert i trapperommet.

Tilstandsgrad:
TG1 – Normal tilstand ut fra alder og bruk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette dører, nyere ukjent alder.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 2. etasje, opplyst etablert ca. 2010 iht. tidligere salgsoppgave.
Det foreligger ikke dokumentasjon for våtrommets oppbygging, membranløsninger eller utførelse.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger i dusjsone er flislagt.
Øvrige veggflater har malte overflater.
Himling har panel.
Overflatene fremstår generelt i normal stand ut fra alder og bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis mangelfull fuging rundt nyere avtrekksvifte.
- Det er registrert stedvis svertesopp i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Fuger må utbedres.









2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er flislagt med varmekabler.
Gulvet er ført opp mot terskel med oppkant/brett.
Fallforhold er kontrollert ved visuell og funksjonell vurdering på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert avvikende fallforhold på gulv, med varierende fall mot sluk og lokale partier med redusert fall og svakt motfall.
- Videre er det registrert avvik i fuger, herunder ujevnheter og mangelfull tetthet, spesielt ved overgang mot terskel. Det er også observert svertesopp/misfarging i fuger i dusjsone.
- Oppkant/terskel vurderes visuelt å være etablert, og dette forholdet vurderes ikke som avvik i seg selv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Avvikende fallforhold kan gi redusert avrenning ved vannsøl eller lekkasje, og økt risiko for vannansamling og fuktbelastning på overflater over tid.
Avvik i fuger og tilslutninger kan redusere tetthet og bidra til fuktinntrengning samt hygieniske forhold.

Tiltak:
- Det anbefales å utbedre/fornye fuger og sikre tett overgang mot terskel.
- Ved senere oppgradering av våtrommet bør fallforhold vurderes korrigert for bedre avrenning mot sluk.

Tilstandsgrad
TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Tilstandsrapport









2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjsone. Det er observert sluk med klemring og synlig membran ved klemring. Utførelse er vurdert ved visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon for membran, mansjetter eller øvrige tettesjikt i våtrommet.

Det er observert åpning/spalte rundt gjennomføring for avløpsrør i vegg. Synlig avslutning rundt gjennomføringen fremstår ikke tilfredsstillende tettet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen av skjulte tettesjikt. Utett eller mangelfull avslutning rundt rørgjennomføring kan medføre økt risiko for fuktinntrengning dersom området utsettes for vannbelastning.

Tiltak:
Synlig åpning rundt rørgjennomføringen bør tettes med egnet løsning. Ved senere oppgradering av badet bør utførelse av membran og øvrige tettesjikt dokumenteres.

Tilstandsgrad
TG2 – Avvik som kan kreve tiltak





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servant med innredning, dusjhjørne med veggmontert dusjarmatur og vegghengt toalett.
Det er opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Vegghengt toalett er utført uten synlig drens- eller kontrollåpning under innbyggingssisterne.
- Det er registrert at toalettsete er løst.
- Det er registrert drypp/lekkasje fra dusjarmatur. Forholdet indikerer slitasje eller svikt i pakninger/innvendige komponenter i armaturet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
- Manglende drens-/kontrollåpning kan medføre at lekkasje fra sisterne eller tilkoblinger ikke oppdages tidlig, med risiko for skjulte fuktskader.
- Vedvarende drypp kan medføre unødig vannforbruk og lokal fuktbelastning på overflater over tid.

Tiltak:
- Tiltak kan vurderes ved ombygging eller oppgradering.
- Toalettsete bør justeres/strammes.
- Det anbefales å utbedre forholdet ved justering, utskifting av pakninger eller utskifting av armatur.

Tilstandsgrad
TG2 – Avvik som kan kreve tiltak







2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Badet har mekanisk avtrekk via veggmontert avtrekksvifte.
Det er ikke dokumentert når viften er installert eller sist kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke observert tilluftsspalte under dør til badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende tilluft kan redusere effektiviteten av avtrekket og over tid gi økt fuktbelastning i våtrommet.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilluftsspalte under dør eller tilsvarende løsning for å sikre tilfredsstillende lufttilførsel til rommet.

Tilstandsgrad
TG2 – Avvik som kan kreve tiltak



2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Tilliggende konstruksjoner er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige overflater. Det er ikke observert forhold som indikerer fuktskader eller svikt i tilliggende konstruksjoner.

Hulltaking er ikke utført. Tilgrensende konstruksjon ligger mot kjøkken med tekniske installasjoner, og destruktiv undersøkelse ble ikke vurdert som faglig nødvendig ut fra registrerte forhold ved befaringen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger: malte plater
Tak: malte plater
Gulv: parkett

Nyere kjøkken med slette fronter fra 2018 iht. tidligere salgsoppgaver.
Laminat benkeplate.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, stekeovn, induksjonstopp og frys- og kjøleskap.

Vannstoppsystem.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige og besiktigede vannledninger i boligen er hovedsakelig av kobber. Røranlegget er stedvis oppgradert og tilpasset i forbindelse med tidligere oppgraderinger av kjøkken og våtrom, og har varierende/ukjent alder.

Det er registrert stoppekran under kjøkkenvask. Hovedstoppekraner og deler av byggets felles rørinstallasjoner er plassert i felles kjeller og inngår ikke i den nærmere tilstandsvurderingen av seksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av vannledningene har ukjent alder, og det foreligger ikke dokumentasjon som fastslår omfang eller tidspunkt for tidligere utskiftninger.

Det er stedvis registrert irr/rust på synlige vannrør/kraner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre rør og komponenter har økt risiko for lekkasjer og svikt over tid. Ukjent alder og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rør og koblinger. Utskifting må påregnes ved lekkasje, funksjonssvikt eller i forbindelse med fremtidig oppgradering.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige og besiktigede avløpsrør i boligen er av plast og fremstår som oppgradert og tilpasset i forbindelse med tidligere oppgraderinger av kjøkken og våtrom. Alder og omfang av tidligere utskiftninger er ikke dokumentert.

Byggets hovedstamme for avløp er plassert i felles kjeller og inngår ikke i den nærmere tilstandsvurderingen av seksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder og omfang av deler av avløpsanlegget er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon som fastslår tidspunkt eller omfang av tidligere utskiftninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Ukjent alder og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til tilstand og gjenværende brukstid for skjulte deler av avløpsanlegget.

Tiltak:
Det er ikke registrert forhold ved synlige avløpsinstallasjoner som tilsier behov for konkrete tiltak nå. Videre oppfølging må vurderes ved funksjonssvikt, lekkasje eller i forbindelse med fremtidig oppgradering.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er stedvis vindusventiler, samt mekanisk avtrekk som sørger for noe avtrekk av ventilasjonsluften via kjøkken/våtrom.

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

Naturlig luftsirkulasjon med tilluft mellom rom via luftespalter under dører til ett eller flere rom mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres luftespalter for tilluft, økt luftmengde og god luftsirkulasjon mellom alle rom.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er registrert flere varmtvannstanker i felles vaskekjeller, herunder eldre tanker fra OSO og en nyere tank fra Høiax.

Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon eller merking som fastslår hvilken varmtvannstank som betjener SNR. 3. Varmtvannstank kan derfor ikke tilordnes seksjonen med tilstrekkelig sikkerhet.

Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har eget sikringsskap med automatsikringer. Kursfortegnelse foreligger og fremstår i hovedsak å samsvare med seksjonens rom og funksjoner. Hovedsikring er plassert i kjeller.

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

Generelt om anlegget

2. 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

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

Inntak og sikringsskap

4. 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

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

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

Generell kommentar

Det anbefales alltid å få utført el-kontroll av fagkyndig person ved eierskifte.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for deler av det elektriske anlegget. Anlegget fremstår uten synlige skader eller åpenbare forhold som indikerer akutt sikkerhetsrisiko på befaringstidspunktet. Manglende dokumentasjon kan imidlertid medføre usikkerhet knyttet til utførelse og senere endringer i anlegget.

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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet – generell kommentar:
HMS-vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaring. Registrerte forhold gjelder sikkerhetsmessige avvik vurdert opp mot dagens bruk og risiko. Tiltak er angitt der dette vurderes hensiktsmessig av sikkerhetsmessige årsaker.

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• 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

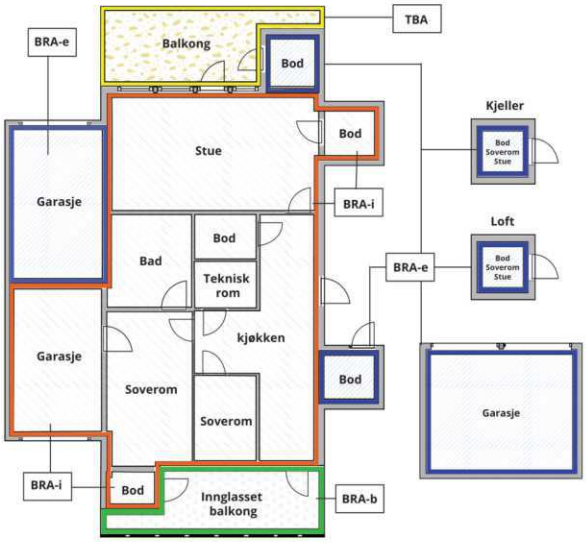
Hva er måleverdig areal?

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

Del av flermannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	52			52	3
Kjeller - fellesareal		12		12	
SUM	**52**	**12**			**3**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, kjøkken, bad, soverom, stue		
Kjeller - fellesareal		Bod - fellesareal	

Kommentar

Tilleggsopplysninger:

- Terrasse med utgang fra stue i 2. etasje på ca. 3 m2, medtatt under TBA.
- Ekstern bod i felles kjeller på ca. 12 m2, medtatt under BRA-e.
- Det er felles vaskerom i kjeller, ikke undersøkt nærmere eller målt opp.

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.”

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det forelå ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaring så mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet utforming, retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkelse på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæringsskjema.

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Tommy Lauvstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	56	828	0	3	1741 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Kaptein Langes gate 31

Hjemmelshaver
Hollevik Johanne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med blandet boligbebyggelse.
Området består hovedsakelig av småhus.
Det er kort avstand til offentlig kommunikasjon, skole/barnehage og nærservice.
Vanlig infrastruktur for området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Formål: Boliger
Reguleringsplan: Plannavn - Våland midtre del
PlanID: 1139

Angitt Hensynssone
Hensynssone: Bevaring kulturmiljø
Hensynsonenavn: H570_9
Beskrivelse: Trehusbyen
Planidentifikasjon: KP 2023-2040

Om tomten

Åpen felleseiet tomt. Opparbeidet med mindre hage-/gressområder, beplantning, forstøtningsmurer mellom terreng/gate, m.m.

Tinglyste/andre forhold

1984/6681-2/102
11.04.1984 SEKSJONERING OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 3
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 117/490
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

Ingenting å bemerke utover dette.
Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	17.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.06.2025		Gjennomgått		Nei
Meglerpakke med offentlig info/dokumentasjon	12.06.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest for reparasjon av pipe, Stavanger kommune, datert 11.02.2026, med henvisning til byggetillatelse datert 06.02.2024.	03.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2026	
2	04.09.2026	

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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/VK1009

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

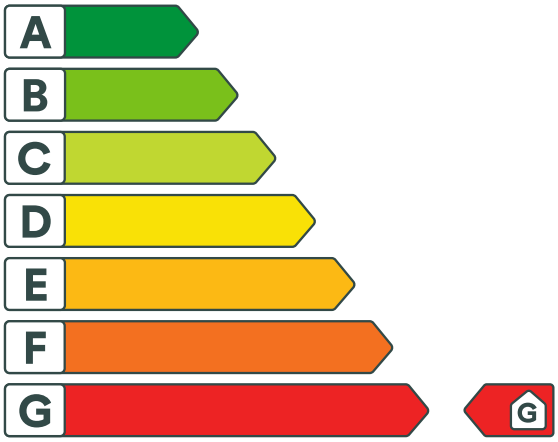
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse **Kaptein Langes gate 31, 4010 STAVANGER**	
Dato for energimerking **08.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347282**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4539753**
Gårdsnummer **56**	Bruksnummer **828**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1932**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **51,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **419,50**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301251021
Addresse	Kaptein Langes gate 31		
Postnr.	4010	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Johanne Hollevik		

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?

04/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

SP667191.14.1

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Som beskrevet i tilstandsrapport er det avvikende fallforhold i dusj, noe vann kan legge seg på gulv etter dusjing. Svertesopp/misfarging i fuger.

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:

Badet ble totalrenovert i 2010/11 av tidligere eier, det ble brukt faglærte til alt arbeid utenom maling som ble gjort av ufaglært. Under denne renoveringen ble vegger, rør, elektrisk revet og satt opp på nytt iflg egenerklæring fra forrige selger.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Maling.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

I følge tidligere egenerklæring Eintveit byggmester, Hammer rør og Madland elektriker.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Arbeidet er ikke nærmere beskrevet av tidligere eier i egenerklæring. Se punkt over.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Arbeidet er ikke nærmere beskrevet av tidligere eier i egenerklæring. Se punkt over.

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:

Arbeidet er ikke nærmere beskrevet av tidligere eier i egenerklæring. Se punkt over.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Se punkt over.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Drypp fra utett takrenne ned på balkong.

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:

Recovery har skiftet fire taksteiner etter en storm i 2022.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Recovery

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tidligere eier har opplyst om en sprekk mellom trapp og grunnmur ved hovedinngangen. Denne sprekken ble fikset før u.t overtok leiligheten.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vindu på soverom er punktert og det er målt fukt i enkelte karmer. Se tilstandsrapport.

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

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

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

I følge tidligere eier ble det byttet kledning på veranda (ikke gulv), byttet begge vinduer i stuen og verandadør i oktober 2016. Utført av snekker Geir Helge Magnussen.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

I følge tidligere eier maling av fasade i 2018.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Snekker Geir Helge Magnussen.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Som beskrevet i tilstandsrapport. Det er observert merker etter tidligere fuktpåvirkning på nedre del av vegger, med lokal avskalling i puss og maling samt tegn til salt-/pussutfellinger ved gulv–vegg-overganger.

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

To av de andre seksjonene har innredet rom i kjeller, jeg vet ikke når dette arbeidet ble utført eller av hvem. Det er kun uinnredet bod som tilhører leiligheten. Felles vaskekjeller er heller ikke innredet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ 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:

I følge tidligere eier er el anlegg fornyet av elektriker Alf Madland i 2010.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

I følge tidligere eier elektriker Alf Madland.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ 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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest for arbeid gjort på pipe under nåværende eier. Satt inn rør i pipe i 2024.

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er spor etter borebiller i kjeller, vurdert av Anticimex under forrige eier, som da vurderte at det ikke er et problem for huset. Det er ikke gjort nye undersøkelser av dette under nåværende eier.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 08.09.2026

Signert av *Johanne Hollevik*

Initialer selger:
J H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

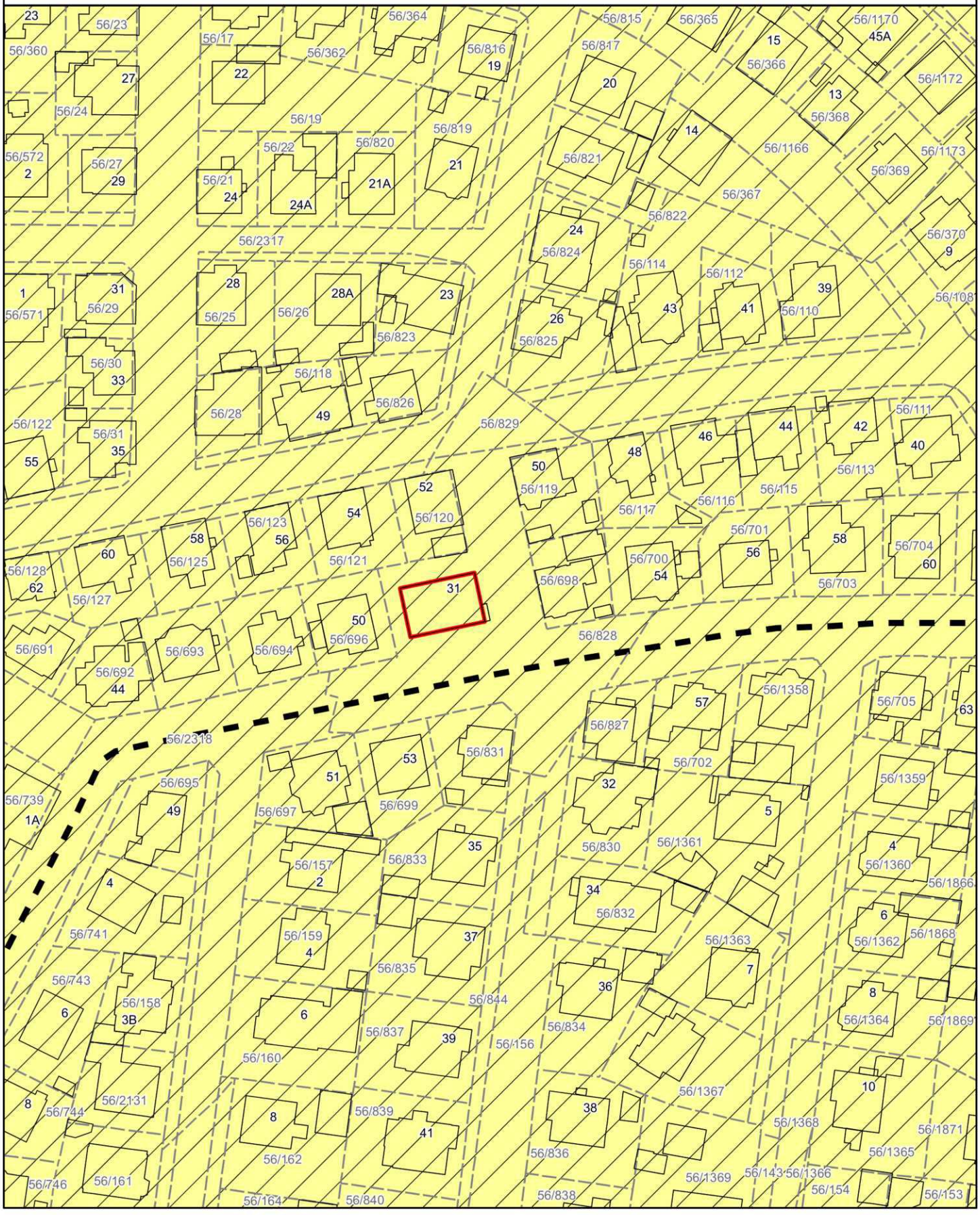
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/828/0/3
Dato: 2026-09-08
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Kommuneplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/828/0/3
Dato: 2026-09-08
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2027-2042
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



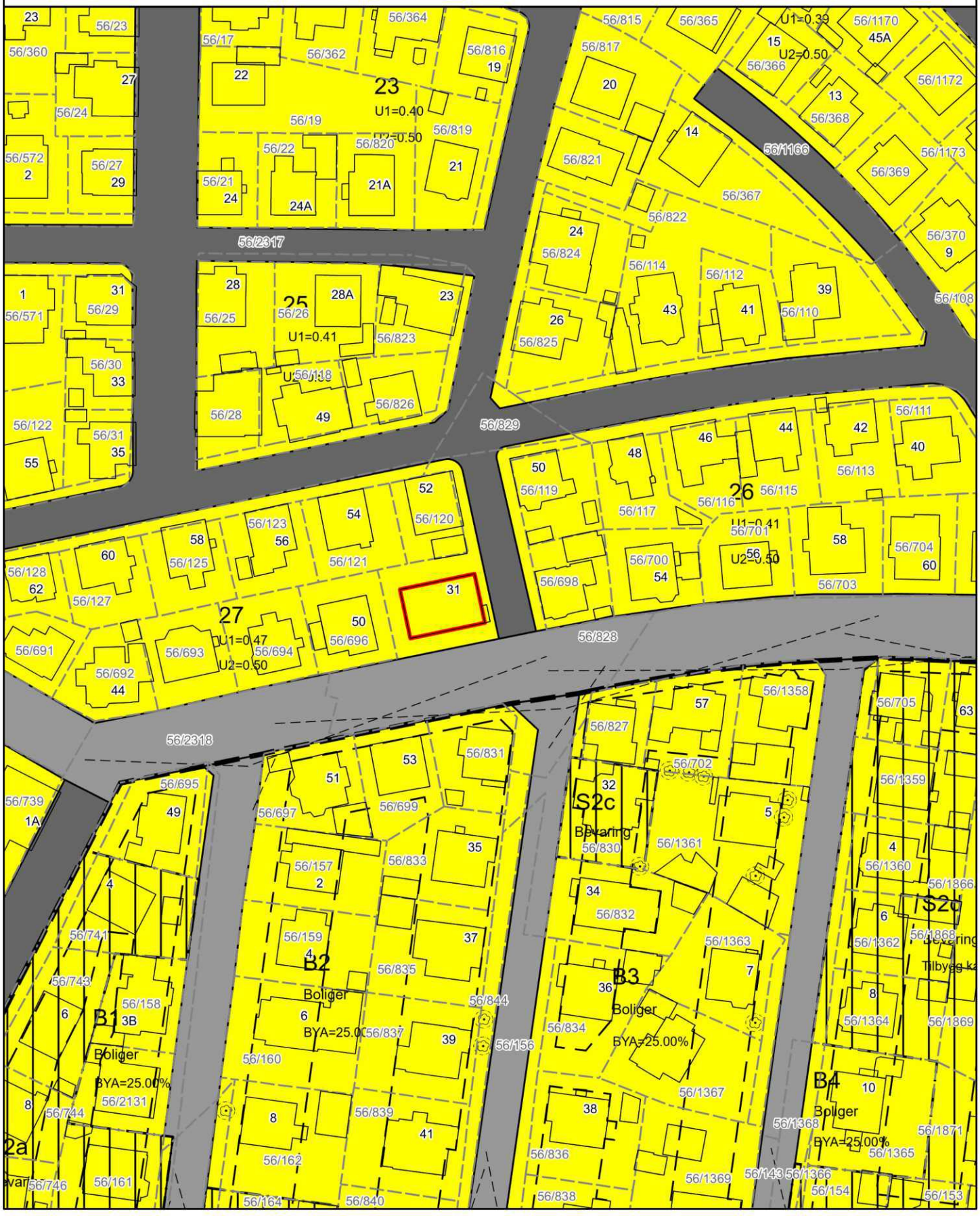
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/828/0/3
Dato: 2026-09-08
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1139,1387
Ikrafttredelsesdato: 17.10.1994,24.11.1986

Stavanger kommune

N



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	56	**Bruksnr**	828	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	3
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner under arbeid
Kommuneplaner
Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	1740.52 kvm
Hensynsonenavn	H570_9
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	1740.52 kvm
Omrnavn	B329
Kparealformal	Boligbebyggelse

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2027-2042
Navn	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
Areal	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1387
Navn	Våland 14
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10/17/1994 00:00:00
Bestemmelser	1387.pdf,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf
Delarealer	
Areal	47.5 kvm
Feltnavn	B2
Regform	110 - Boliger
Areal	15.69 kvm
Feltnavn	B3
Regform	110 - Boliger
Areal	114.76 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Id	1139
Navn	Våland midtre del
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/24/1986 00:00:00
Bestemmelser	1139 bestemmelser.PDF,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf
Delarealer	
Areal	419.12 kvm
Feltnavn	27
Regform	110 - Boliger
Areal	112.25 kvm
Feltnavn	26
Regform	110 - Boliger

Areal	764.56 kvm
Feltnavn	
Regform	311 - Gate m/fortau

Areal	266.64 kvm
Feltnavn	
Regform	399 - Annet trafikkområde

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1139 FOR VÅLAND - MIDTRE DEL

Datert 01.03.1986.
Korrigert 20.06.1986.
Korrigert av byst. 24.11.1986.
Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak av 24.11.1986 i medhold av bygningslovens § 27 nr. 6 og Miljøverndepartementets rundskriv T-7/84.

*****

§ 1

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

Fellesbestemmelser.

§ 2

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

§ 3

For det enkelte kvartal er eksisterende utnyttelsesgrad angitt som U1. (Utnyttelsesgrad = forholdet melom samlet golvflate og brutto grunnareal, regnet til midtlinje av vei). Største utnyttelsesgrad er angitt som U2.

§ 4

Bestående verdifull vegetasjon skal søkes bevart.

§ 5

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

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

§ 6

All parkering skal skje på egen grunn. Besøksparkeringen kan finne sted på gategrunn der dette er forutsatt i bruksplan for trafikkarealet. For eksisterende boligbebyggelse som ikke kan få parkeringsdekning på egen grunn, kan det tilrettelegges parkeringsplasser på gategrunn. Ved nybygg kan bygningsrådet kreve avsatt felles parkeringsareal for flere eiendommer innafor et kvartal, jfr. bygningslovens § 69.

§ 7

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

Boligområda.

§ 8

Området skal nyttes til boligformål. Bruksendring fra bolig til kontor eller forretning er ikke tillatt.
Bygningsrådet kan imidlertid tillate ervervs- og servicevirksomhet.

Friområda.

§ 9

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

Trafikkområda.

§ 10

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

Unntak.

§ 11

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1387 FOR VÅLAND 14, BEGRENSET AV ROGALANDSGATA, JOHAN THORSENS GATE, JØRGEN MOES GATE, FOLKE BERNADOTTES VEI OG ARMAUER HANSENS VEI

Datert 12.01.1993.
Revidert 02.08.94 og 17.10.94.
Stadfestet av bystyret 17.10.1994.

*****

Formålet med reguleringsplanen og bestemmelsene er å sikre og videreutvikle et verdifullt boligområde, herunder kulturhistoriske kvaliteter i bebyggelse, gateløp, hager og vegetasjon.

Reguleringen skal dessuten gi grunnlag for byfornying med vedtak om utbedringsprogram.

§ 1

Fellesbestemmelser.

1. Ved byggemelding skal det vedlegges situasjonskart som viser tomtens planering og forhold til arrondering av nabotomter.

2. Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Byggegrense er vist på plankart. Garasje kan plasseres utenfor byggegrense.

3. Etter at disse reguleringsbestemmelsene er gjort gjeldende, er det ikke tillatt å etablere servitutter som kan skape forhold i strid med reguleringsplanen og bestemmelsene.

§ 2

Byggeområder - generelle bestemmelser.

1. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål der ikke annet fremgår av plankartet.

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

3. Ny bebyggelse tillates ikke oppført i mer enn 2 etasjer, og skal harmonere med omgivelsene.

4. Eventuelle terrasser skal anlegges på bakkenivå. Terrasser på søyler tillates ikke.

5. Parkering skal finne sted på egen grunn og begrenses til parkeringsnormens krav.

6. Garasje/carport kan tillates i en etasje med grunnflate inntil 35 m2, maks. Høyde 3,5 m for enkel garasje og 4,0 m for dobbel garasje fra overkant golv til topp ferdig møne. Garasje kan plasseres utenfor byggegrense. Nyanlegg skal harmonere med øvrig bebyggelse i materialvalg, form og farge.

7. Eventuelt gjerde mot gate skal utformes i tre, smijern eller som steinmur. Gjerde mot gate skal byggemeldes.

8. Ved nybygg og eventuell ytterligere deling tillates maks. 2 boenheter pr. hus, forutsatt at de øvrige reguleringsbestemmelser er oppfylt.

9. Takvinduer og mindre arker kan tillates etter spesiell vurdering. Arker tillates ikke på loft over 2. etasje.

§ 3

Spesialområde 1 (Sla-Slf). Bygninger og anlegg som pga. historisk,antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares.

1. Riving skal ikke tillates.

2. Bebyggelsens opprinnelige eksteriør skal bevares.

3. I den grad det opprinnelige eksteriør er endret, skal det ved eventuell fornyelse og reparasjon såvidt mulig tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Det gjelder vinduer, dører og dørpartier, fasadekledning, taktekking og spesielle detaljer som skorstein, blyglassvinduer, utskårne søyler, listverk o.l. Vinduer skal ha gjennomgående sprosser. Takmaterialer skal være tegl eller skifer. Fasadekladning skal være tre eller pusset/malt mur.

4. Byggesaker innenfor området skal forelegges byantikvaren til uttalelse før vedtak fattes.

5. Eiendommen betraktes som ferdig utbygget. Tilbygg tillates ikke.

6. Takvindiuer kan tillates etter spesiell vurdering. Arker tillates ikke. For øvrig vises til § 1. Ny bebyggelse kan kun oppføres som erstatning ved brann.

§ 4

Spesialområde 2 (S2a-S2n). Bygninger og anlegg, vist på plankartet, som pga. Historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, og hvor tilbygg kan tillates.

1. Riving skal ikke tillates.

2. Bebyggelsens opprinnelige eksteriør skal bevares.

3. Ved fornyelse, reparasjon og utskifting av bygningsdeler skal eksteriøret såvidt mulig søkes tilbakeført til opprinnelige stilart, materialbruk og detaljering, som beskrevet i § 3.3. Originale bygningsdeler bør bevares.

4. Det skal søkes om dispensasjon for mindre tilbygg innenfor rammen av prosent tillatt bebygd areal (BYA) forutsatt at husets karakter opprettholdes. For øvrig vises til § 2.

§ 5

Blandet formål, bolig/erverv. K1 og K2.

1. Prosent tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25% av tomteareal for område K2 og 50% av tomteareal for område K1.

2. Nødvendig utvendig lagring skal innegjerdes.

§ 6

Trafikkområder.

1. De til enhver tid gjeldende trafikkplaner for Vålandsområdet gjelder innenfor planområdet. Før opparbeidelse igangsettes skal byplankontoret kontaktes for eventuell revisjon av gjeldende planer/utforming av nye planer.

2. Innenfor de viste frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

3. Opparbeidelsesplan for Byfogd Christensens gate som detaljert viser bruksformål og opparbeiding med belegg, beplantning, parkering osv., skal behandles og godkjennes av kommunalstyret etter at planen har vært fremlagt til uttalelse for berørte parter og aktuelle offentlige instanser.

4. Det kan, etter plan godkjent av kommunalstyret, plantes trerekke langs vestsiden av Tors gate og langs sørsiden av Folke Bernadottes vei.

5. Dersom det blir aktuelt å utarbeide gatebruksplan for enkelte gater, skal inndeling i kjørebane og fortau vurderes på nytt.

6. Ved evt. opparbeidelse eller utbedring av fortau, skal eksisterende kantstein brukes på nytt.

§ 7

Friområder.

Mindre anlegg i tilknytning til bruk av områdene for lek kan tillates.

§ 8

Vegetasjon.

Verdifulle trær og karakteristisk vegetasjon skal søkes bevart. De skal vises på situasjonskart ved plassering av ny bebyggelse og opparbeiding av friområder og andre anlegg. Vegetasjon som er inntegnet på plankartet skal bevares. Graving nærmere større trær enn 3 m må ikke forekomme.

Utbedringsprogram vedtatt av bystyret samtidig med planvedtaket 17.10.1994:

Reguleringsplanen vedtas som kommunens utbedringsprogram i henhold til plan- og bygningsloven pgf. 89a.

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.

Oversiktskart

Adresse: **Kaptein Langes gate 31, 4010 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/56/828/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1741 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.09.2026



Matrikkelkart

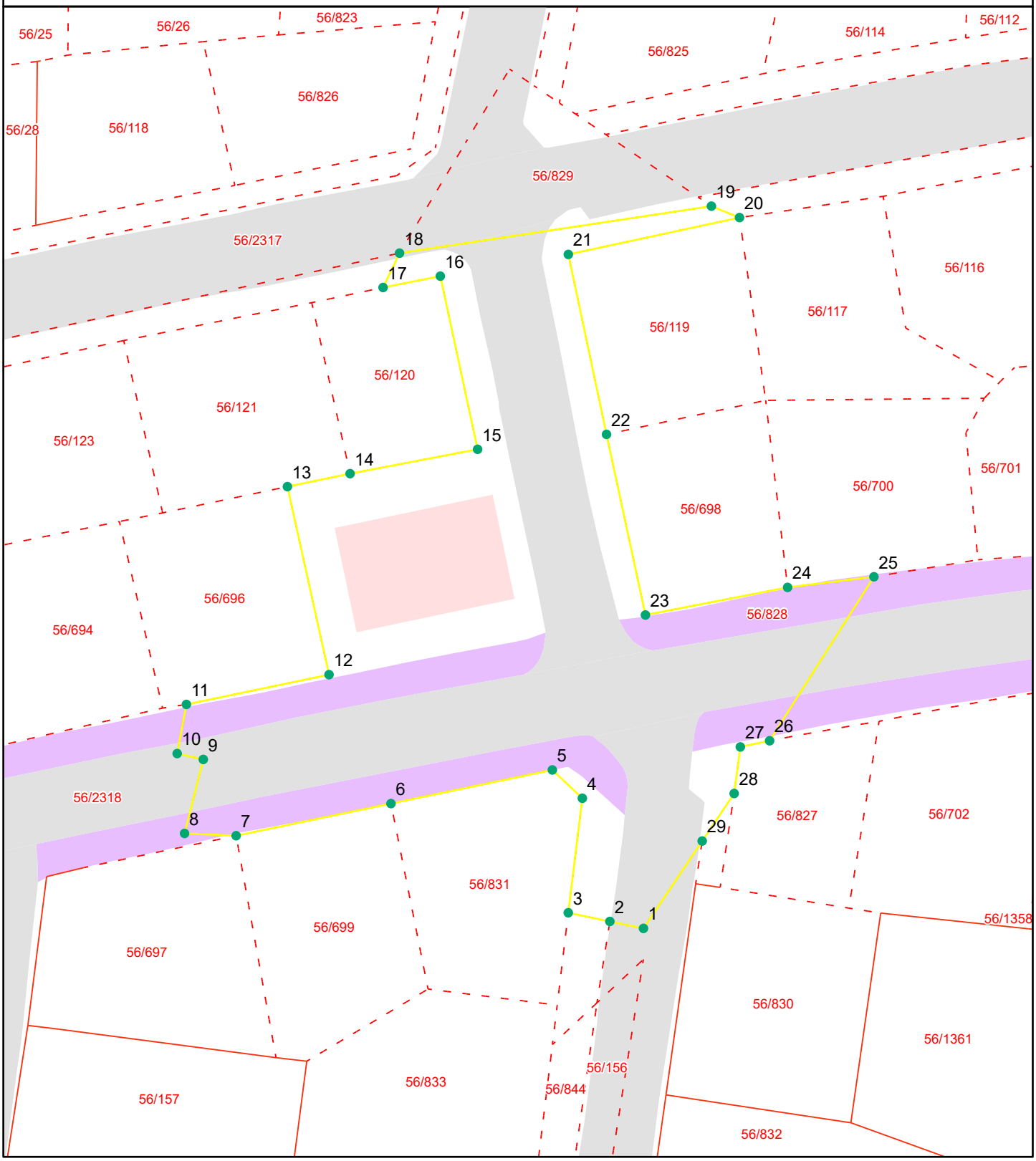
Adresse: **Kaptein Langes gate 31, 4010 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/56/828/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1741 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.09.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1741 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

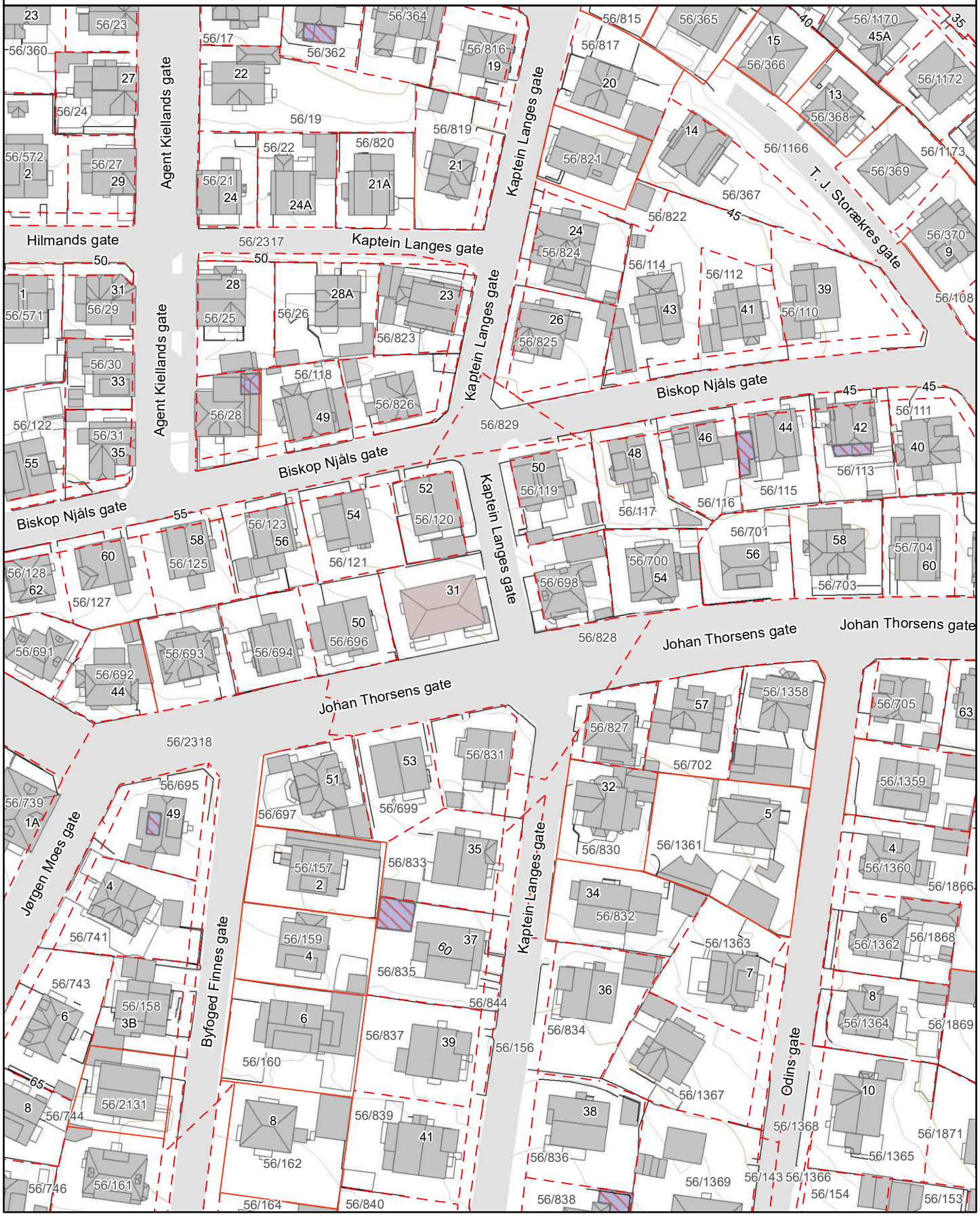
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6540040.48	312060.57	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	3.17	0
2	6540041.12	312057.47	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert fra ortofoto	200	3.93	0
3	6540041.92	312053.63	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	10.66	0
4	6540052.47	312054.93	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	3.82	0
5	6540055.08	312052.16	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	15.26	0
6	6540051.98	312037.27	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	14.64	0
7	6540049.02	312022.98	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	4.78	0
8	6540049.23	312018.22	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	7.06	0
9	6540056.05	312019.95	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	2.48	0
10	6540056.59	312017.54	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	4.62	0
11	6540061.12	312018.39	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	13.49	0
12	6540063.86	312031.55	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	17.8	0
13	6540081.18	312027.71	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	5.92	0
14	6540082.38	312033.5	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	12.02	0
15	6540084.62	312045.26	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	16.37	0
16	6540100.58	312041.82	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	5.4	0
17	6540099.53	312036.54	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	3.52	0
18	6540102.7	312038.06	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	29.19	0
19	6540107.03	312066.84	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	2.81	0
20	6540105.98	312069.43	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	16.21	0
21	6540102.58	312053.64	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	17	0
22	6540086	312057.16	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	17.08	0
23	6540069.35	312060.75	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	13.41	0
24	6540071.9	312073.87	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	8.05	0
25	6540072.88	312081.84	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	17.97	0
26	6540057.77	312072.21	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	2.77	0
27	6540057.2	312069.51	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	4.34	0
28	6540052.91	312068.94	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	5.3	0
29	6540048.53	312065.99	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert fra ortofoto	200	9.73	0

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/828/0/3
Dato: 2026-09-08
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/828/0/3
Dato: 2026-09-08
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	09.09.2026	Produsert av:	Roy Sjonfjell

Eiendomsinfo

Gnr:	56	Bnr:	828	Fnr:	0	Snr:	3
Adresse:	Kaptein Langes gate 31 4010 Stavanger						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet:	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	
	Beløp (kr):	

* Forfall og beløp oppgis kun ved manglende betaling. Vær oppmerksom på at det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt.

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 08.09.2026 09:33

Eiendom 1103-56/828/0/3

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	11.04.1984	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	56	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	828	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	3	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Kaptein Langes gate 31	4010 Stavanger	Vålandsskråningen	Våland	Domkirken og St. Petri

Forretninger (0)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	4539753			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	380/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1910	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	380/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	113/0	0/0	113/0
H02	Hovedetasje	2	110/0	0/0	110/0
H03	Hovedetasje	0	55/0	0/0	55/0
K01	Kjelleretasje	0	102/0	0/0	102/0

Stavanger kommune

«MottakerNavn»
«Kontakt»
«ADRESSE»
«Postnr» «Poststed»

Dato	11.02.2026
Saksnr.	2026/8900 - 2
Deres ref.	«Ref»
Side	1

Ferdigattest - Kaptein Langes gate 31 - 56/828 - Reparasjon av pipe

Tiltakshaver:	karen Faa
Ansvarlig søker:	ILDSJELEN STAVANGER AS
Søknad mottatt:	05.02.2026
Søknad komplett:	

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 06.02.2024.

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.

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

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	Ferdigattest

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

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef

Astri Thorsnes Tangvald
rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Avskrift.

Til

Stavanger Bygningskommission.

Herved anmeldes at der agtes at anbringe en brandmur til hus no. 31 Kaptein Langes gate. Grundet at der må avgives nogen tomt til nabogrund no. 52 Biskop Njåls gate for at få det lovlige mål.

Ærbødigst

Bygherre Peder Valvik (sign.)

Stavanger den 29/7-1928.

B.373/28. Behandlet 14 ds.

Byggetillatelse meddeles overensstemmende med anmeldelse og tegning idet bygningslovens forskrifter blir å iaktta. Brandveggene må føres op 30 cm. over takflaten.

Stavanger bygningskommisjon 16.august 1928.

Andreas Rostad
kst. (sign.)

M.Eckhoff (sign.)

Kaptein Langes gate 31,
Hr.byggmester Peder Valvik.

Jnr.269/38. Behandlet 26/4-38 og besluttet:

Vedk. Kaptein Langes gate 31.

Byggetillatelse meddeles overensstemmende med anmeldelse og tegninger og stadsingeniørens foranstående uttalelser idet bygningsloven, dens forskrifter og vedtekter blir å iaktta.

Særskilt andragende må sendes helserådet for ihnredning av vannklosetter; de må ventileres på en av bygningssjefen godkjent måte.

Veggene a b c d e f, b g h i og k l må i begge etasjer utføres av minst $2\frac{1}{2}$" planker som føres inn i bjelkelagene og på den ene side i hele sin høide dekkes med tangmatter som derefter pusses med cementrabitz.

I vaskerummet må taket pusses. For øvrig må alle tre bjelkelag enten underpusses eller forsynes med stubbeloft med lovbefalet fyll.

Loftsplanen godkjennes på følgende betingelser: Stikkontakter (såvel på kraft- som på lysledning) må på loft kun anordnes i de to værelser, ikke noget sted utenfor disse; loftsværelsene må kun benyttes som tillegg til de undre etasjers leiligheter, ikke som særskilt leilighet og kokning må ikke foregå på loft. Gassinnlegg tillates ikke noget sted på loftet. Heller ikke vannklosetter eller andre innredninger som kan lede til ulovlig anvendelse av loftet. Lofts-

Jnr. 269/38 vedk. Kaptein Langes gate 31.

trappen må innkles på loft med minst 2½2 planker, og loftsdøren må slå ut i trapperummet og gjøres selvlukkende. Den fri høide i loftstrappen må være minst 1,80 m., og den fri bredde minst 0,80 m.; trappestigning ikke brattere enn 1:1.

Trearbeidet må ikke påbegynnes før de for bygningens lovlighet nødvendige fyllmasser er tilveiebragt på grunnen.

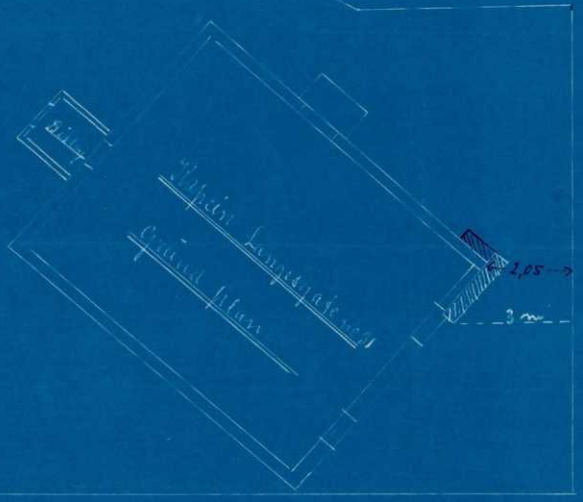
Stavanger bygningsråd 30.april 1938.

Hr. byggmester Jonas Waldeland.

Stavanger Bygningskommisjon 373/28

1/100 Mot

Johan Svensens gate





Nr. 1 Langesgate

Mot Nord

5.

Regul. ch. J. nr. 263/37

STAVANGER BYGNINGSRÅD 269/38

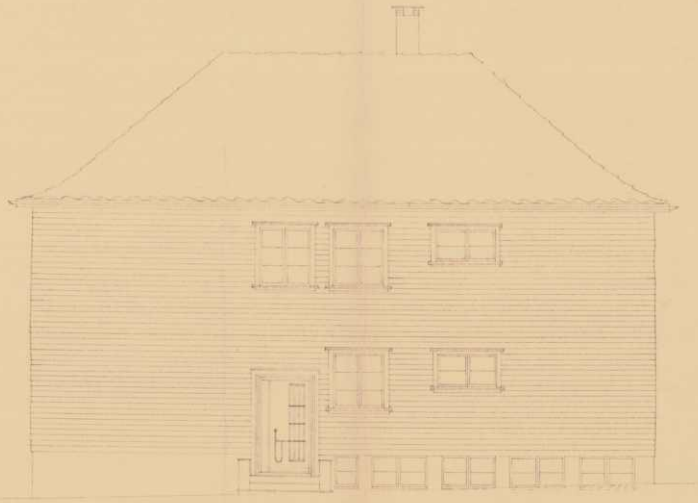


Fasade mot syd i målestokk

Byggherre Jonas Waldeland, Stavanger.

Sak: Tomannsbolig i Kapt. Langesgate 55.

Tegnet av [illegible]



Fasade mot nord i målestokk

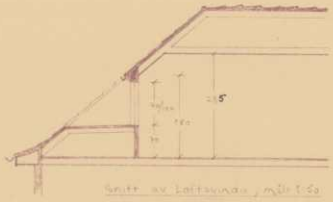
Stav. den 30. 9. 37

Arkitekt M.I.A.L.

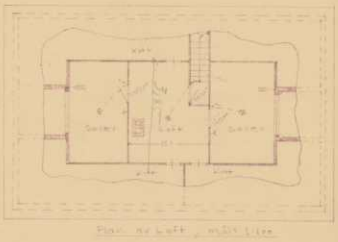
Blad nr 3.

Regul. ch. J. nr. 251/11

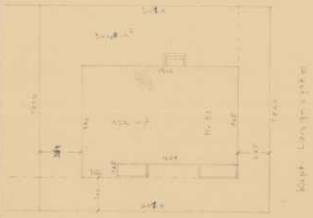
STAVANGER BYGNINGSRÅD 269/38



Snitt av Loftsrom, målt 1:50



Plan av Loft, målt 1:100



Situasjonsplan, målt 1:500

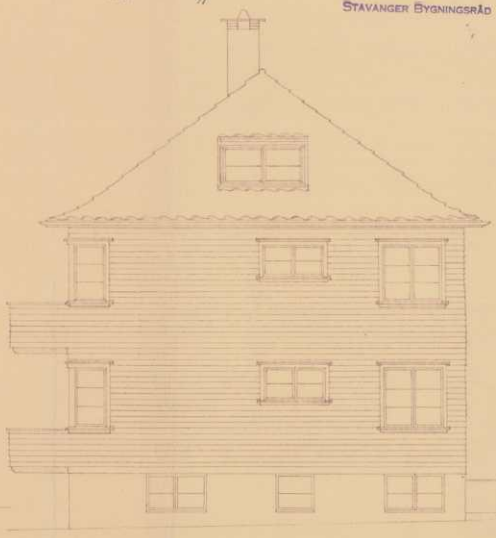
Kapt. Langesgate

Jonas Waldelands

Fasade mot vest, målt 1:50



Fasade mot øst, målt 1:50



Byggherre: Jonas Waldeland, Stavanger

Gnr. 4-mannsbolig, Kapt. Langesgate 31

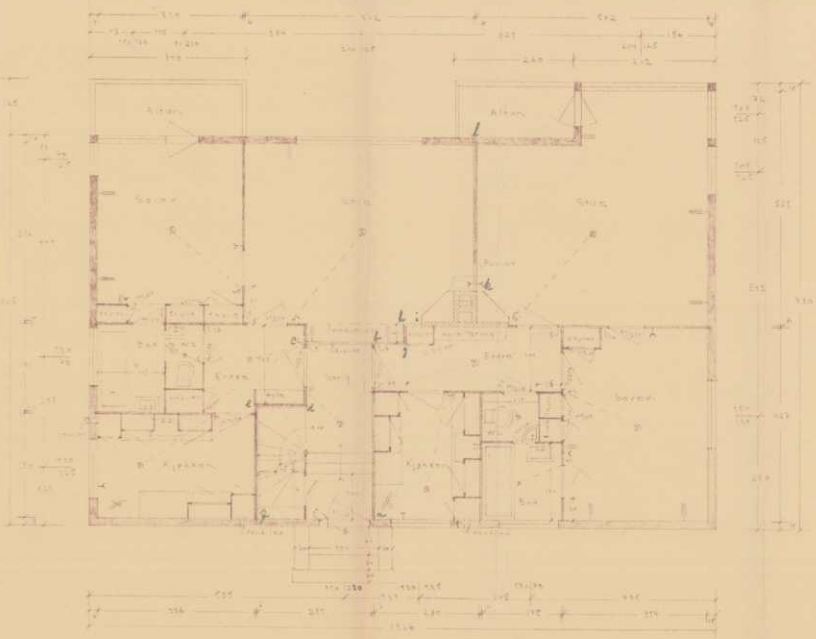
Blad nr. 4.

Stvgr. den 30-3-38

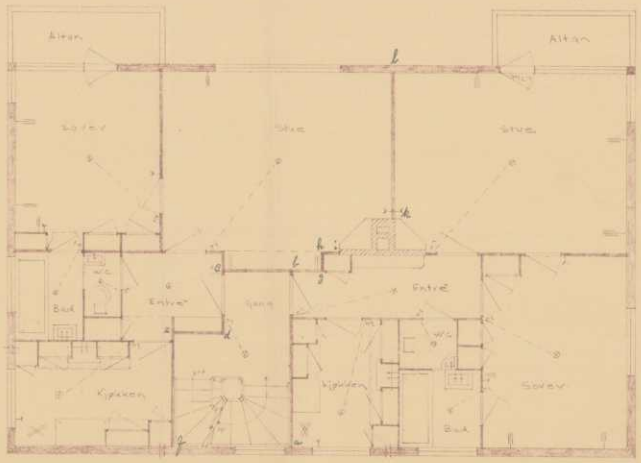
Jonas Waldeland
Arkitekt M.N.A.L.

Regul. ch. J. nr. 252/38

STAVANGER BYGNINGSRÅD 469/38



Plan av 1ste etasje i målestokk 1:50



Plan av 2den etasje i målestokk 1:50

Byggherre: Bankier Waldeland, Stavanger

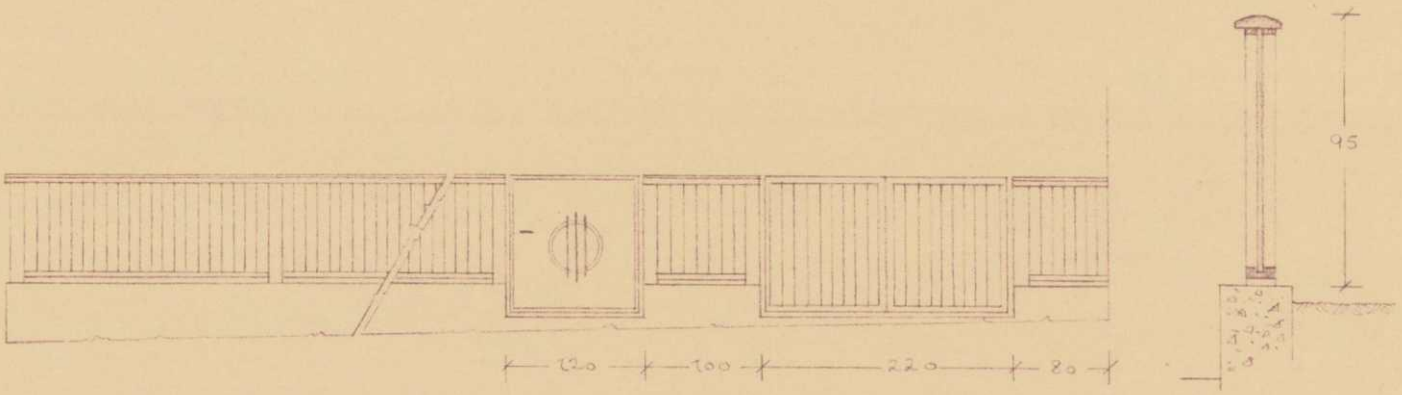
Bygn. nr. 1

Stavanger, den 29-5-38

Arkitekt M.N.A.L.

Regul. ch. J. nr. 252/38

STAVANGER BYGNINGSRÅD 269/38



Gjerde, mål 1:50

Snitt, mål 1:20

Byggherre: Jonas Waldeland, Stvgr.

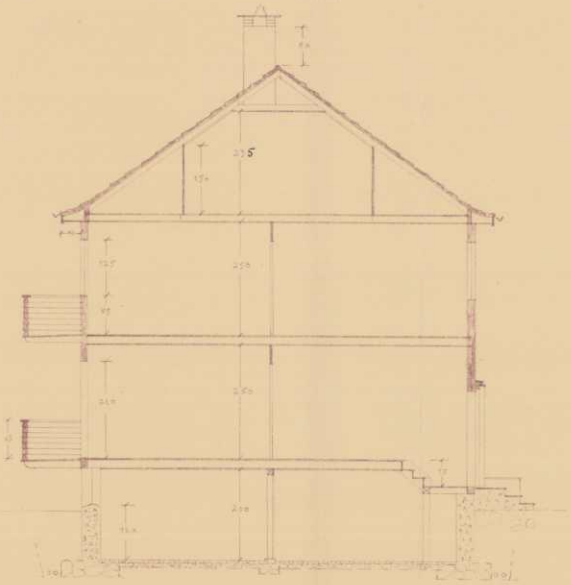
Sak: Gjerde; Kapt. Langesgt. 31.

Stvgr. den 31-3-38

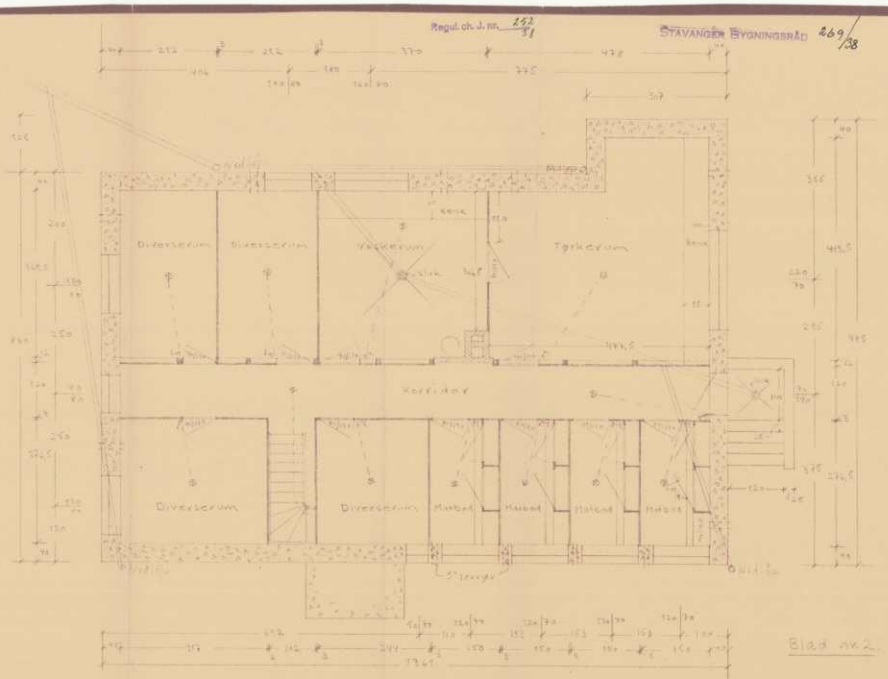
Arkitekt M.N.A.L.

Regul. ch. J. nr. 252/31

STAVANGER BYGNINGSRÅD 269/38



Snitt, målest. 1:50



Plan av kjeller, målest. 1:50

Byggherre: Jonas Waldeland, Stavanger

Saki: 4-mannsbolig / Kapt. Langsgt. 31

Blad nr. 2

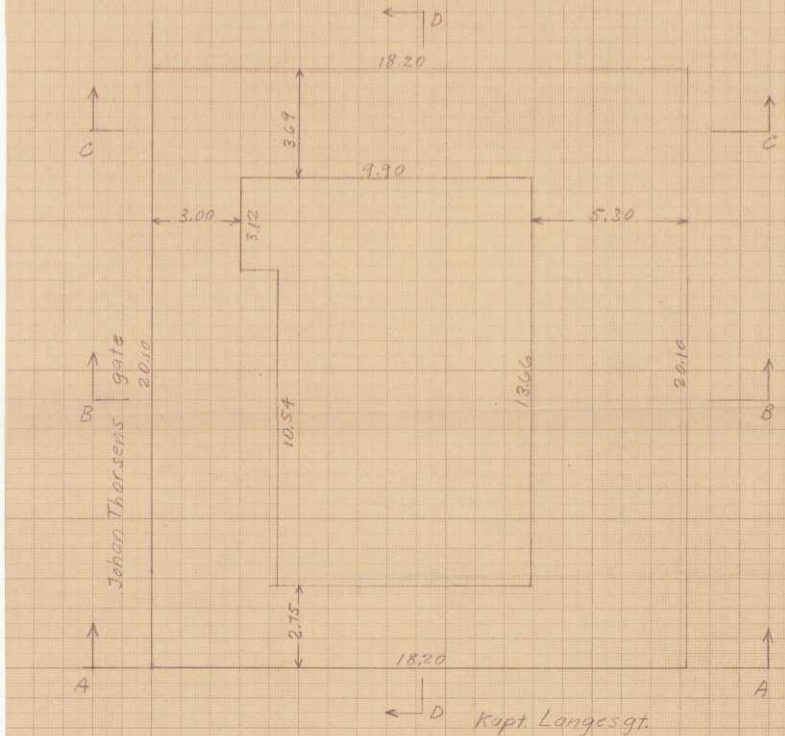
Stavanger 20-3-39

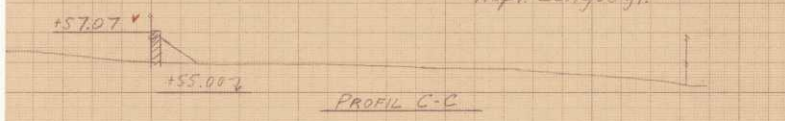
Arkitekt M.N.A.

Tegnet av: JH.

Regul. ch. J. nr. 152/38

STAVANGER BYGNINGSRÅD 269/38

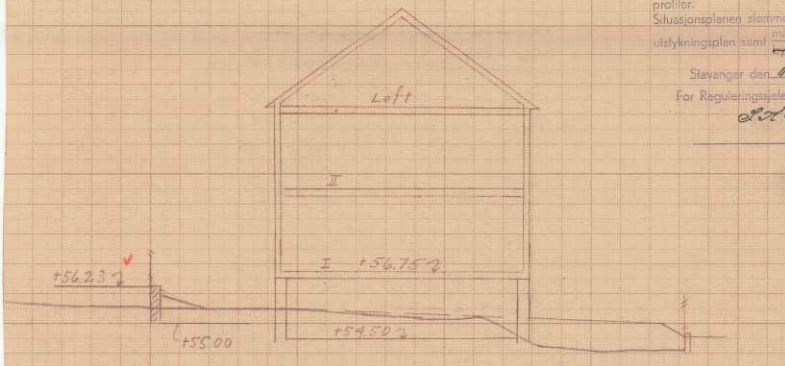




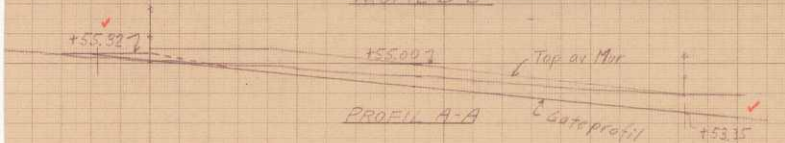
PROFIL C-C

Ca på profilene påskrevne gatehøider er i overensstemmelse med gatehøidene på oppmålings- og reguleringsvesenets langdeprofiler.
Situasjonsplanen stemmer med godkjendt utstykningsplan samt målebrev.

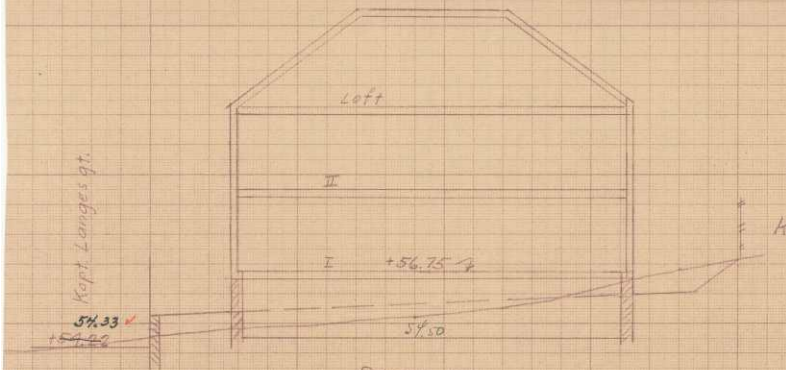
Stavanger den 11-4-1938
For Reguleringssjefen i Stavanger
R.H. Smith



PROFIL B-B



PROFIL A-A



PROFIL D-D
Parallelt Johan Torsensgt

PROFILER 1:100
FOR
KAPTEIN LANGES GT. 31

Stavanger 7-4-38
R Haug

Rogalandsbanken as

4001 STAVANGER, Norway
Postboks 209
Telefon: (04) 52 60 80
Telegr.adr.: "Stavangerbank"
Telex: Stavanger 33023
S.W.I.F.T. –adr.: ROGBNO22

EIENDOMSAVDELINGEN

Byfogden i Stavanger
Tinghuset

4000 STAVANGER

Tinglyst 11.04.1984
dokumentnr. 6681

Deres ref. Your ref.	Vår ref. Our ref.	Dato Date

Ad.: Begjæring om deling av eiendommen Kaptein Langesgt. 31, Stavanger, i 4 eierseksjoner.

---

1. Eiendommen Kaptein Langesgt. 31, Stavanger, eies idag av Olav Dreyer og Anders Jarle Rasmussen.

2. På eiendommen er oppført en firemannsbolig på 2 plan: kjeller, 1. etasje, 2. etasje og loft.

3. Boligen er modernisert og inneholder 4 selveierleiligheter.

4. Vi begjærer herved eiendommen oppdelt i 4-fire-eierseksjoner.

5. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet.
Tomtearealet forøvrig disponeres i fellesskap av seksjonseierne.

6. Fordelingsliste:

S.nr.	Leil. nr.	Kjeller bod nr.	Loft	Etasje	Eierareal m^2	Sameiebrøk
1	101	2 og 7		1.	ca. 64	123/490
2	102	6	50%	1.	" 50 + loft	125/490
3	201	9		2.	" 60	117/490
4	202	1, 3, 4 og 5	50%	2.	" 50 + loft	125/490

Hver bruksenhet har egen inngang, eget kjøkken og eget wc/bad innenfor bruksenheten.

7. Panterett

Sameiet forbeholdes panterett for kr. 10.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Pantet skal ha prioritet etter pantobligasjoner som den enkelte seksjonseier lar tinglyse på sin seksjon innenfor siste tinglyste overdragelsespris for seksjonen. Pantetetten er uten opptrinnsrett.

8. Seksjonene er til følgende personer:

101 Anders Jarle Rasmussen - pers.nr.: [redacted]
102 Anders Jarle Rasmussen - pers.nr.:
201 Kåre Aarstad - pers.nr.:
202 Olav Dreyer - pers.nr.:

DAGBOKFØRT
4782
2 388 04782
BYFOGDEN I
STAVANGER

Olav Dreyer/Line Borrevik
Kaptein Langesgt. 31
4010 STAVANGER

Stavanger 26.01.88

Byfogden i Stavanger
Tinghuset
4000 STAVANGER

Vedrørende endring av fordelingsliste på eierseksjoner.
Kaptein Langesgt. 31

Refererer til brev fra Rogalandsbanken A/S datert 27.04.83 og erklæring fra Byplansjefen i Stavanger datert 08.06.83 vedrørende seksjonering av Kaptein Langesgt. 31.

Punkt nr. 6, fordelingsliste under "Begjæring om deling av eiendommen Kaptein Langesgt. 31 ønskes endret som følger:

- Kjellerbod nr. 4 og 5 fra seksjon nr. 4 til seksjon nr. 2.

- 50% av loft fra seksjon nr.2 til seksjon nr. 4.

Ny fordelingsliste:

S.nr.	Leil.nr.	Kjeller Bod.nr.	Loft	Etasje	Eierareal	Sameiebrøk
1	101	2 og7		1.	ca. 64	123/490
2	102	4,5 og 6		1.	ca. 50	125/490
3	201	9		2.	ca. 60	117/490
4	202	1 og 3	100%	2.	ca. 50+loft	125/490

3/2-88

dato/sign.

Eier, seksjon nr. 4

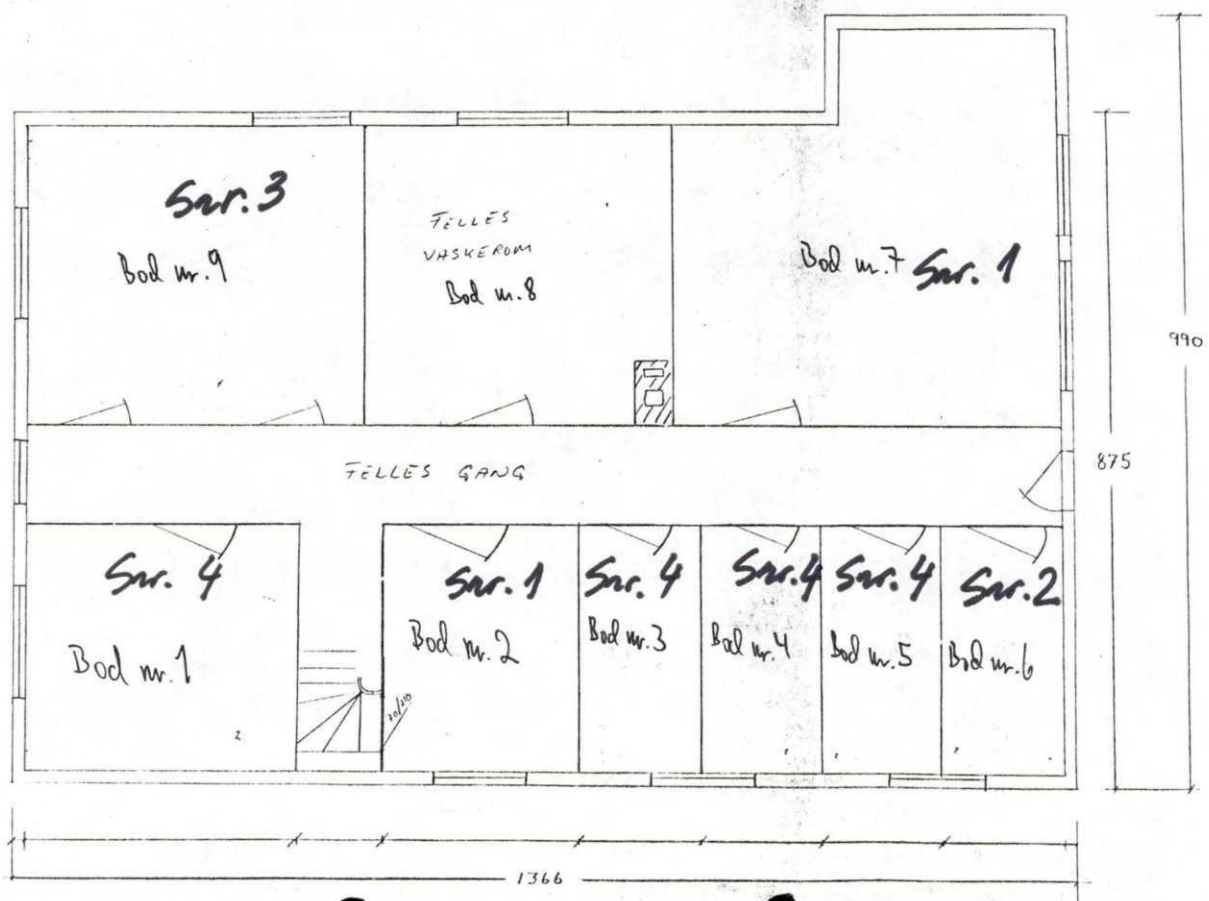
dato/sign.

Eier, seksjon nr. 1 og 2

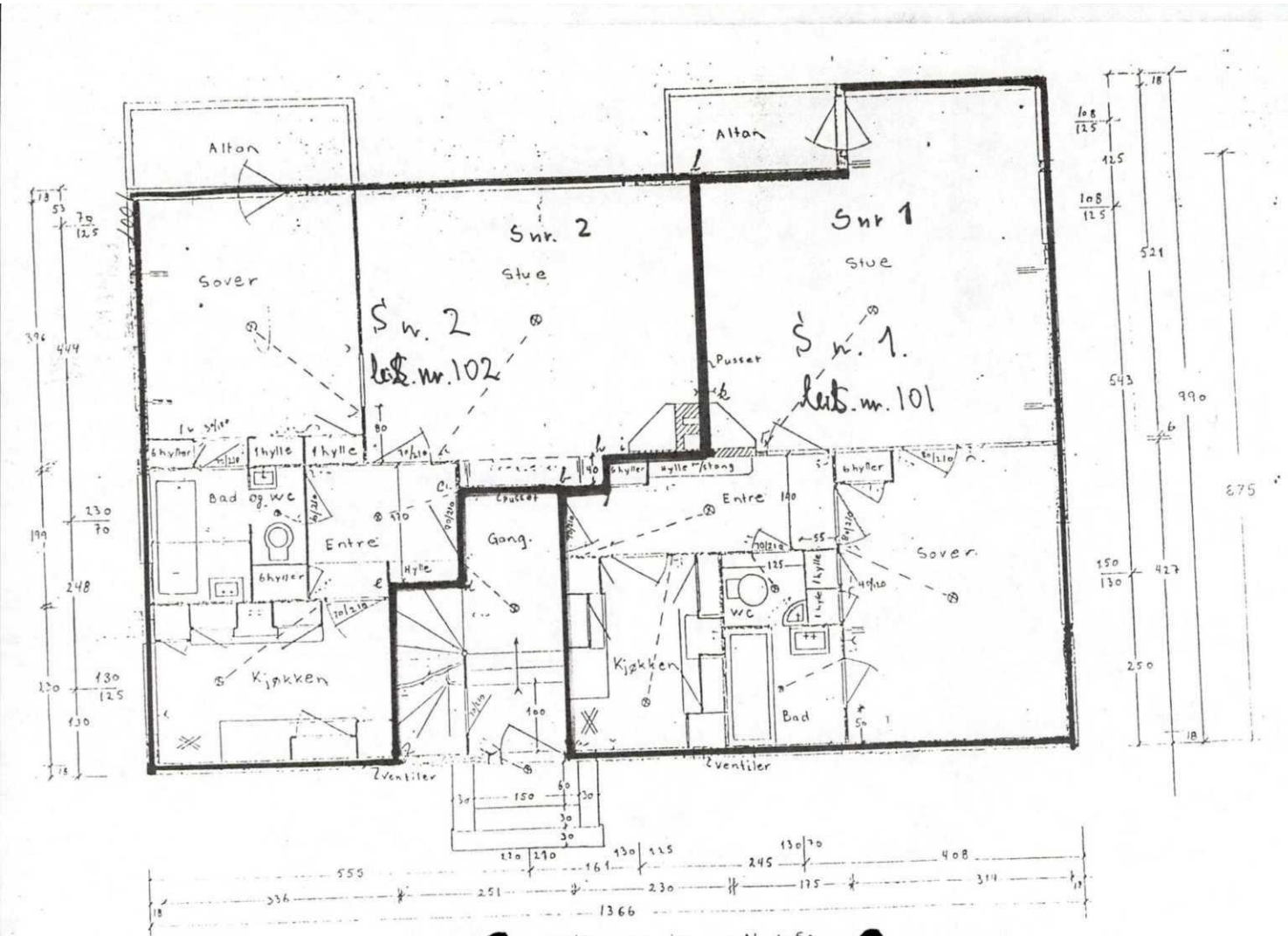
Jåre Aarstad 27/2-88

dato/sign.

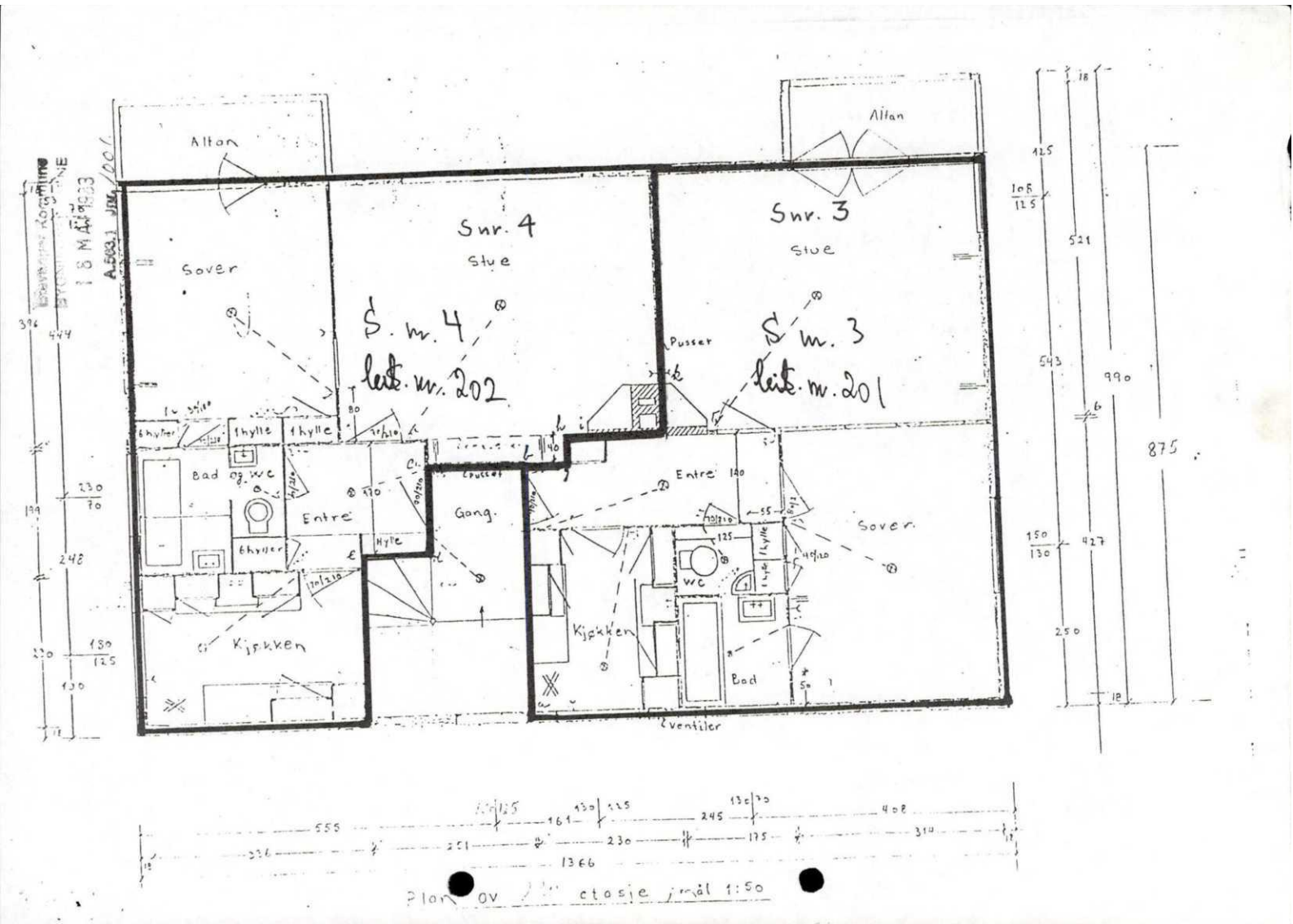
Eier, seksjon nr. 3



Målestokk 1 : 50



Plan av 1ste etasje i mål 1:50



Plan av 2. etasje i mål 1:50

50%
O.D.
50 %
AIR

1

S A M E I E K O N T R A K T

DAGBOKFØRT
03.04.84 06496
BYFOGDEN I
STAVANGER

Vedtekter

for

Boligsameiet, Kaptein Langesgt. 31, Stavanger.

§ 1

Eierandelen

Eiendommen Kaptein Langesgt. 31 er et sameie mellom eierne av de ideelle andeler som igjen knytter seg til bruks- og disposisjonsrett til bestemte seksjoner, tilsammen 4, i eiendommen slik det fremgår av den tinglyste oppdeling. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Eierandelene kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen, eller på annen måte skilles fra den.

§ 2

Formål m.v.

Sameiets formål er å sikre eiernes interesser og å forestå administrasjonen av hele eiendommen. Sameierne hefter innbyrdes i forhold til sameiebrøken for sameiets forpliktelser.
For rettigheter gjelder samme forholdstall.

Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som de etter sameieloven har rett til i forhold til de øvrige eiere.

§ 3

Bruk av boligene, omsetning, fremleie etc.

Sameierne har den fulle disposisjons- og rådighetsrett over sine respektive leiligheter, slik at eierandelene kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, herunder salg og fremleie. Eierne er forpliktet til ved salg og fremleie å sørge for at kjøper/leier deltar på lik linje med de øvirge eiere i felles tiltak.

Det er ikke tillatt å drive forretning, kontor, lagerhold etc. i leilighetene.

Beboerne må overholde det vedtatte husordensreglementet. Eierne/brukerne må ikke bruke leiligheten på en slik måte at det er til sjenanse for de øvrige beboere.

§ 4

Vedlikehold - felles anlegg

Hver sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt av leiligheten knyttet til eierandelen. Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for de øvrige leiligheter.

Rogaland Ekstrafos Rogalandsbanken as

Ytre vedlikehold for bygning og eiendom deles likt mellom sameiet. Alt som kommer inn under felles vedlikehold, herunder tomt/hage, skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Endringer av det utvendige arrangement på bygningen, så som markiser etc. og forandringer av bygningens fasade, skal på forhånd godkjennes av samtlige sameiere.

§ 5

Fellesutgifter

Felles driftsutgifter knyttet til eiendommen, deriblant vannavgift, feieravgift, renovasjonsavgift, brannforsikringspremie etc. samt et rimelig beløp til vedlikeholdsfond skal dekkes likt av sameierne. Vedlikeholds-, eiendomsutgifter og brannforsikringspremie kan fordeles etter eierandel. Sameierne skal i fellesskap beregne et månedlig beløp som skal betales forskuddsvis pr. mnd. til dekning av ovennevnte utgifter. Sameierne fastsetter selv vedlikeholdsfondets størrelse.

§ 6

Styret

Sameierne velger innen 31. januar hvert år et styre på min. 2 personer. Er der flere eiere av en eierseksjon, har hver eierseksjon kun 1 styremedlem. Styret velger selv sin formann for 1 år ad gangen. Hver eierseksjon har 1-en-stemme i styret. Hvert styremedlem kan være representert i styret ved fullmektig som har skriftlig, datert fullmakt. Sameiere som ikke er styremedlemmer, har adgang til å møte og tale på styremøtene dersom styret ikke av praktiske grunner må begrense eller oppheve denne adgangen.

§ 7

Mislighold - depot - obligasjon

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene om mulige andre forhold, har sameiet panteforbehold, stort kr. 10.000,-, -----skriverkronertitusen 00/100-----, for hver seksjon. Pantet skal ha prioritet etter pantobligasjoner som den enkelte eier lar tinglyse på eiendommen innenfor kjøpesummens størrelse.

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 - dagers varsel i rekommandert brev, å gjøre gjeldende alle kreditorers rettigheter etter panteforholdet. Skyldig beløp kan sameiet dog inndrive på vanlig måte. Dersom en beboer gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt, vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan årsmøtet gi fullmakt til styret med 30 dagers varsel å kreve at boligen fraflyttes.

Eventuell tvist om nærværende vedtekter avgjøres ved voldgift etter Tvistemålslovens kap. 32, med mindre partene enes om voldgift av annen art.

§ 8

Foranstående vedtekter vedtar undertegnede sameiere som bindende for oss og våre rettsetterfølgere.

§ 9

Vedtas ny lov om eierleiligheter innen overtakelse av leilighetene i Kaptein Langesgt. 31, Stavanger, må vedtektene bli i samsvar med denne lov.

....

DAGBOKFØRT
4782
2 1388 04782
BYFOGDEN I
STAVANGER

Olav Dreyer/Line Borrevik
Kaptein Langesgt. 31
4010 STAVANGER

Stavanger 26.01.88

Byfogden i Stavanger
Tinghuset
4000 STAVANGER

Vedrørende endring av fordelingsliste på eierseksjoner.
Kaptein Langesgt. 31

Refererer til brev fra Rogalandsbanken A/S datert 27.04.83 og erklæring fra Byplansjefen i Stavanger datert 08.06.83 vedrørende seksjonering av Kaptein Langesgt. 31.

Punkt nr. 6, fordelingsliste under "Begjæring om deling av eiendommen Kaptein Langesgt. 31 ønskes endret som følger:

- Kjellerbod nr. 4 og 5 fra seksjon nr. 4 til seksjon nr. 2.

- 50% av loft fra seksjon nr.2 til seksjon nr. 4.

Ny fordelingsliste:

S.nr.	Leil.nr.	Kjeller Bod.nr.	Loft	Etasje	Eierareal	Sameiebrøk
1	101	2 og7		1.	ca. 64	123/490
2	102	4,5 og 6		1.	ca. 50	125/490
3	201	9		2.	ca. 60	117/490
4	202	1 og 3	100%	2.	ca. 50+loft	125/490

Olav Breyan 3/2-88
dato/sign.
Eier, seksjon nr. 4

dato/sign.
Eier, seksjon nr. 1 og 2

Jåre Aasbø 27/2-88
dato/sign.
Eier, seksjon nr. 3

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:
Kaptein Langes gate 31, 4010 Stavanger
Gnr. 56, Bnr. 828, Snr. 3, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301251021

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Martin Soland Varhaug

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 412 62 913

E-post: martin.soland.varhaug@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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