



Velkommen til

Raunebakken 5B
4028 Stavanger

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Raunebakken 5B
4028 Stavanger

Vertikaldelt tomannsbolig | Flott sjøutsikt | 2 soverom | Garasje og parkering på tomt | Attraktiv beliggenhet |

Velkommen til Raunebakken 5B. Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over to plan med frittstående garasje. Boligen har en etablert og familievennlig beliggenhet på Tasta, med kort vei til Vardenes skole, barnehager og flotte friområder. I andre etasje ligger stue og spisestue med åpen løsning og nivåforskjell, samt et kjøkken med profilerte fronter. En luft-til-luft-varmepumpe. Eiendommen har en eiet tomt med hage og grønn plen, og boligen har behov for generell modernisering.

Høydepunkter:
-Sjøutsikt
-Frittstående garasje på ca. 20 m²
-Eiet tomt på ca. 355 m² med hage
-Luft-til-luft-varmepumpe
-Kort vei til Vardenes skole, barnehage og buss
-2 soverom (Originaltegninger viser mulighet for 3 soverom)
-Hage og terrasse

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 490 000
Omkostninger*	kr	138 590
Totalpris inkl. omk.	kr	5 628 590
BRA/BRA-I		155/126 m²
Ant. sov.		2
Tomteareal		ca. 355 m²
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1963
Energimerking		F

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Thor Erik Nilsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

476 05 445
thor.erik.nilsen@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**5 490 000**
Omkostninger*	kr	**138 590**
Totalpris inkl. omk.	kr	**5 628 590**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 137 500
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 138 590

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 14 137 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunal eiendomsskatt: kr 1 279 pr. år for 2026
Stavanger kommune har eiendomsskatt i hele kommunen. I 2026 er skattesatsen 2,3 promille for næring og 1,0 for bolig og fritidseiendom. Skatten er knyttet til eiendommen, og innkreves uavhengig av eiernes inntekter og formue.

Registerbetegnelse
Gnr. 28, bnr. 715 i Stavanger kommune.

Areal
Raunebakken 5B:

BRA-i: 126 m2
BRA-e: 9 m2
BRA total: 135 m2

1. etasje
BRA-i: 73 m2.

2. etasje
BRA-i: 53 m2.
BRA-e: 9 m2.
TBA: 15 m2.

Garasje:

BRA-e: 20 m2
BRA total: 20 m2

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Tomannsbolig
Oppmålingen er utført ved bruk av håndholdt lasermåler og det kan forekomme mindre avvik.

For mer nøyaktig oppmåling må det gjøres en arealmåling ved hjelp av 3D-skanning av boligen. Boligen er oppført med forskjøvne etasjeplan (halvetasjer). Av hensyn til arealberegningen er disse inndelt og presentert som 1. og 2. etasje.
Utstyrsbod er ikke medtatt i arealberegning.

Garasje

Oppmålingen er utført ved bruk av håndholdt lasermåler og det kan forekomme mindre avvik. For mer nøyaktig oppmåling må det gjøres en arealmåling ved hjelp av 3D-skanning av boligen.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
Parkering i frittstående garasje.

Tomt
Tomteareal er 355 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Lettstelt og pent opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel, terrasse og grøntarealer som gir gode uteoppholdssoner.

Byggeår
Ca. 1963

Innhold

1. Etasje BRA-(i): Gang m/trapp, 2 soverom , bad, vaskerom, bod 1, bod 2, stue, gang.

2. Etasje BRA-(i): Kjøkken, spisestue, stue, bod

Lovlighet - Byggetegninger

Det foreligger byggetillatelse på tilbygget datert 18.april 1979, samt godkjennelse av søknad om forstøtningsmur datert 11.juli 1979. Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse på tiltakene.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

2. etasje: Et tidligere soverom er innlemmet som en del av stuen. Det er også etablert et ekstra vindu og en skyvedør som ikke fremkommer på godkjente tegninger.

1. etasje: Det er oppført et tilbygg under terrassen av ukjent alder. Byggetegninger datert 12.05.1961 viser at det som i dag benyttes som bi-inngang, tidligere er betegnet som "sykler, brensel etc." Det som i dag brukes som bod er tidligere betegnet som "mat".

Utvendig: Det er etablert en hagestue som ikke fremkommer på godkjente tegninger, og det foreligger ingen byggemelding på hagestuen.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Standard
Vertikaldelt tomannsbolig over forskjøvne etasjeplan i et etablert boligområde på Tasta/Vardenes. Boligen har en funksjonell planløsning med to godkjente soverom, kjøkken med bueåpning mot spisestue, stue med utgang til terrasse og hage, samt hagestue, vaskerom, bad, boder og frittstående garasje. Boligen har en eldre standard med behov for oppgraderinger.

Entré:
Entréen tar imot med trappeløp i tre som knytter halvetasjene sammen. Rommet har belegg på gulv, tapetserte og malte vegger, samt trepanel i himling. Fra gangen er det adkomst til soverommene, badet, vaskerommet og boder.

Stue og spisestue:
Stuen ligger i øverste plan med åpen nivåforskjell ned mot spisestuen og kjøkkenet. Rommet har parkett på gulv, trepanel på vegger og i skråhimling, samt store malte trevinduer med 2-lags glass. Oppvarming ivaretas av en luft-til-luft varmepumpe installert i 2022, og det er murt pipe med pussede og malte flater. Fra stuen fører en skyvedør i tre ut til terrassen. Et tidligere soverom er innlemmet som en del av stuen, og det er etablert et vindu og en skyvedør som ikke fremkommer på godkjente byggetegninger.

Kjøkken:
Kjøkkenet har åpen bueåpning mot spisestuen og har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Innredningen inneholder oppvaskkum, kjøkkenventilator med avtrekk ut, samt opplegg og plass for både integrerte og frittstående hvitevarer. På gulvet er det belegg, og veggene har malt strie. Kjøkkeninnredningen ble fornyet i 1991.

Terrasse og hagestue:
Fra stuen er det direkte utgang via skyvedør til en treterrasse på ca. 15 m² med videre adkomst til

hagen. Terrassen er tekket med asfaltbasert takbelegg og overliggende terrassebord i tre. I tilknytning til uteplassen ligger en hagestue på ca. 9 m² oppført i 2001, utført i trekonstruksjon med takplater, teppebelagt gulv og enkel skyvedør i aluminium. Hagestuen fremkommer ikke på godkjente byggetegninger.

Soverom:
I 1. etasje ligger to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og er utstyrt med garderobeskap, mens det andre rommet egner seg godt som barnerom eller kontor. Begge soverommene har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2016.

Bad:
Badet i 1. etasje har flislagte vegger, malt strie i himling og flislagt gulv med gulvvarme. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, eldre soilsluk og naturlig ventilasjon via takventil.

Vaskerom:
Vaskerommet i 1. etasje har malt betonggulv, vegger av malt betong og trepanel i himling. Rommet er utstyrt med vaskekum, opplegg for vaskemaskin, eldre soilsluk og en ca. 200 liters varmtvannsbereder. Vaskerommet er fra byggeåret og har et oppgraderingsbehov.

Rom innredet som stue:
I 1. etasje finnes et rom innredet som stue, beliggende i tilbygg under terrassen. Rommet har gulv med belegg og betong, samt vegger av betong, mur og utforede trekonstruksjoner kledd med plater. Det er ukjent om tilbygget er byggesøkt, og om rommene er godkjent for varig opphold. Rommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Parkett, teppe og belegg.
Vegger: Tapet, malt strie, trepanel og betong.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Lagring:
Boligen har to boder i 1. etasje, en innvendig bod i 2. etasje og en utvendig utstyrsbod. I tillegg medfølger en frittstående garasje på ca. 20 m² oppført i betongkonstruksjon med støpt gulv og adkomst via garasjeport.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Takkonstruksjon - Tilbygg | Det er påvist fukt- og råteskader i takkonstruksjonen, men omfanget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av takkonstruksjonen, noe som medfører usikkerhet om oppbygging.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist råteskade på ett vindu i første etasje. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene på de eldre vinduene er slitte og det er sprekker i trevirket. Eldre vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Ytterdører | Det er påvist råteskade i biinngangsdøren og i omkringliggende konstruksjon. Skaden medfører behov for utbedring eller utskifting for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre videre forringelse. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer på balkongskyvedøren. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke, samt balkongskyvedøren lar seg ikke låse.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er påvist funksjonssvikt i tettesjiktet. Det er registrert fukt- og råteskader i underliggende etasje. Dette innebærer at det vanntette laget, som skal beskytte bygningsdeler under terrassen, ikke fungerer som forutsatt. Det er registrert avskalling og oppsprukne terrassebord.

- Utstyrsbod | Det er registrert råte på dør, trebord og bordkledning, samt fuktskjolder fra taket. Det er også registrert råteskadet terrassebord som ligger over boden. Tekking er av ukjent alder og materiale.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er påvist fukt- og/eller råteskade i den innforede veggen, samt funn av skadelig fukt ved hulltaking. Det er også registrert bruk av plast i den innforede veggen. Det er påvist fuktrelatert misfarging og avflassing på synlige mur- og betongoverflater i rom under terreng. Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).

- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv, vegg og sluk som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- 1. Etasje Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har flere avvik som ingen tettesjikt, ved sluket, fuktpreget overflater, rørgjennomføringer og ventilasjon. Våtrommet må totalrenoveres. Ved rehabilitering må tettesjikt, sluk, fallforhold og gjennomføringer etableres og dokumenteres i samsvar med gjeldende krav.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist funksjonssvikt på fuktsikringssystemet. Det er gjort funn av fuktinntrengning og fuktskade i innforet veggkonstruksjon, samt avflassing og misfarging på synlig innvendig mur.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Det er påvist mose på betongtaksteinen. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er ikke registrert synlig innfesting av betongtaksteinen. Det er derfor usikkert hvordan taksteinen er festet.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er registrert deformerte nedløp samt avflassing av maling på disse.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er også registrert fuktskjolder på synlig trekonstruksjon, samt misfarget undertak. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten, samt inntørkede rennemerker ved pipe. Det er registrert spor etter biologiske skadegjørere, på kaldtloft. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist spredte råteskader og værslitasje i den stående

bordkledningen. Det er begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på fasaden. Det er registrert for store åpninger ved utvendig musetetting (gnagesikring), noe som kan medføre økt risiko for at skadedyr får tilgang til konstruksjonen. Veggkonstruksjonen har oppnådd en alder hvor det er økt risiko for skjulte feil og skader som ikke nødvendigvis er synlige ved visuell inspeksjon.

- Utvendige trapper | Det er registrert mindre skader på trappen ved garasjen. Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

- Hagestue | Det er registrert nedbøying i gulvet ved normal gange. Undergulvet er ikke undersøkt da gulvet er belagt med tepper. Det er registrert fuktskjolder på takkonstruksjonen, samt indikasjoner på at hagestuen ikke er helt tett.

- Overflater - gulv | Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

- Overflater - vegger og himlinger | Det er registrert stedvise avvik på innvendige overflater, blant annet tapet/strie som har løsnet fra underlaget, samt buler og ujevnheter i tapetserte veggflater.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | På grunn av pipens alder anbefales det at pipeløpet kontrolleres av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle avvik eller behov for utbedringer.

- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører, samt det er registrert at døren inn til bad er fuktpreget.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det er registrert spor etter skadedyr på kaldtloft, men av ukjent omfang. Det er påvist inntrekksveier for gnagere ved utvendig fasade.

- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- 1. Etasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist riss og sprekker i fugene i våtsonen, samt skadet flis.

- 1. Etasje Bad - Ventilasjon | Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

- 1. Etasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det er registrert avflassing og misfarging på synlig betong.

- 2. Etasje Kjøkken - Avtrekk | Avtrekksanlegget har oppnådd en høy alder, noe som medfører økt risiko for slitasje og funksjonssvikt. Det anbefales å vurdere tilstand og eventuelt behov for oppgradering eller utskifting.

- Innvendige vannledninger | Hovedstoppekran er ikke merket eller lett tilgjengelig for betjening, eller har manglende funksjon. Hovedstoppekranen ble ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Innvendige avløpsrør | Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er registrert rust og rennemerker på avløpsrørene.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er dårlig gjennomstrømning av luft i rommene, og det er registrert "kjellerlukt" i rom mot terreng i 1. etasje.

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

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Grunnmur og fundamenter | Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Grunnmuren har nådd en alder hvor det er vanlig å observere mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Forstøtningsmurer | Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

- Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledningstype og avløpdsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

- Oljetank | Det er ukjent om eiendommen har nedgravd oljetank. På grunn av byggets alder er det økt sannsynlighet for at en slik tank kan være tilstede, men dette er ikke bekreftet.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk på utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, rekkverkshøyder er under dagens krav, og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Nivåforskjell mellom stue og spisestue: Det er ikke montert rekkverk på nivået mellom spisestue og stue.

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring og dokumentasjon for deler av det elektriske anlegget, og det er behov for kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

- Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene ut ifra dagens krav.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Tasta/Vardenes, med kort

avstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og gode kollektivforbindelser. Området byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærliggende friområder, samtidig som Stavanger sentrum ligger en kort kjøretur unna. Her bor du i rolige omgivelser med nærhet til både servicetilbud, idrettsanlegg og naturopplevelser, noe som gjør området attraktivt for både barnefamilier og andre som ønsker en praktisk og komfortabel hverdag.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.
Vertikaldelt tomannsbolig oppført med grunnmur og gulv mot grunn av betong. Yttervegger er oppført i trekonstruksjon med stående bordkledning. Etasjeskillet består av trebjelkelag. Takkonstruksjonen er et saltak med undertak av rupanel tekket med betongtakstein, samt flatt tak tekket med asfaltpapp på tilbygg.

Garasje:
Frittstående garasje på ca. 20 m² oppført i betongkonstruksjon.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt byggetillatelse for garasje 20.08.1979 og ferdigattest den 08.01.1964 . At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet og varmepumpe. Luft-til-luft-varmepumpe fra 2022 og gulvvarme på badet. Boligen har pipe, men det er ikke montert ildsted.

Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd F.

TV/Internett/Bredbånd

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Boligen er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023-2040 (plan-ID KP 2023-2040), ikrafttrådt 28.06.2024. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse.

Det er igangsatt planlegging for ny kommuneplan, Kommuneplanens arealdel 2027-2042 (plan-ID KP 2027-2042), med status planlegging igangsatt.

Gjeldende kommuneplan inneholder bestemmelser om plankrav for uregulerte områder. Ifølge § 1.1 pkt. 1 kan arbeid og tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og § 20-2, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

I henhold til § 1.2 pkt. 2 gjelder unntak fra plankravet for «mindre tiltak» (iht. PBL og byggesaksforskrift) på eksisterende boligbebyggelse i tråd med kommuneplanen, plan- og bygningslovens generelle bestemmelser og områdets karakter.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 158 498 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 633 992 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Gunnar Inge Brattaas
Inger Johnsen Brattaas

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1 % (forutsatt salgssum 5 490 000), kr 54 900
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke, kr 27 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 18 900
Visningshonorar visninger Ubegrenset, kr 4 500
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Tinglysingsgebyr, hjemmelserklæring, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 300
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 2 827
Utlegg interiørveiledning, kr 2 000

Totalt, kr 128 877

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Gunnar Steinsland den 14.10.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger opplyser at det er utført arbeid på bad/våtrom i 1991/1992, herunder arbeid på membran og sluk, hvor deler av arbeidet er utført ufaglært. Det er opplyst om råte- og vannskader knyttet til tak/fasade mv., og at dette ikke er utbedret etter selgers kjennskap. Det er utført arbeid på fasade/vinduer og tak. Selger opplyser videre om sig ved fuktighet ved lysgraver, hvor sprekker er fuget/tettet i 2025. Vann- og avløpsanlegget ble omarbeidet i 1996. Kjeller er påbygget/innredet, og selger kjenner ikke til om tiltaket er godkjent av kommunen. Boligen har garasje/tilleggsbygning. Det er bestilt Norgespris på strøm, og ny eier vil ifølge egenerklæringen være bundet til ordningen ut bindingstiden

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Kontaktperson
Thor Erik Nilsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Telefon: 476 05 445
E-post: thor.erik.nilsen@em1sornorge.no

Ansvarlig megler
Nyima Bruun Sanyang
Fagansvarlig
Telefon: 943 98 133
E-post: Nyima.sanyang@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Stavanger
Postboks 250
4068 STAVANGER
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Entréen har ytterdør i treverk med glassfelt og oppheng for yttertøy.





Hall med bueåpninger, skyvedørsgarderobe med speilfront og tregulv.







Hovedsoverommet i første etasje har vinduer fra 2016 og furupanel i himling.







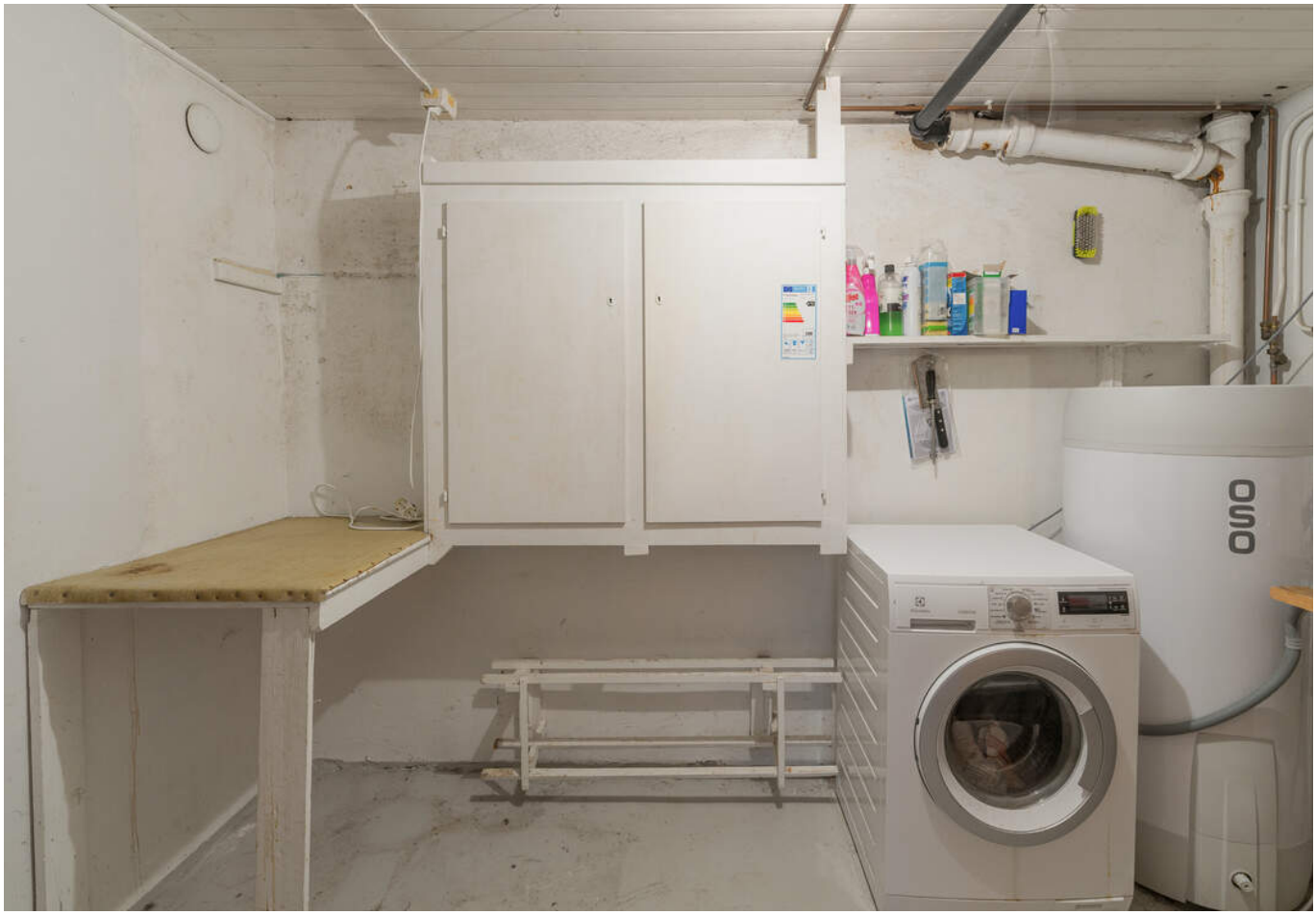
Boligens andre soverom har vinduer fra 2016 og panel i taket.





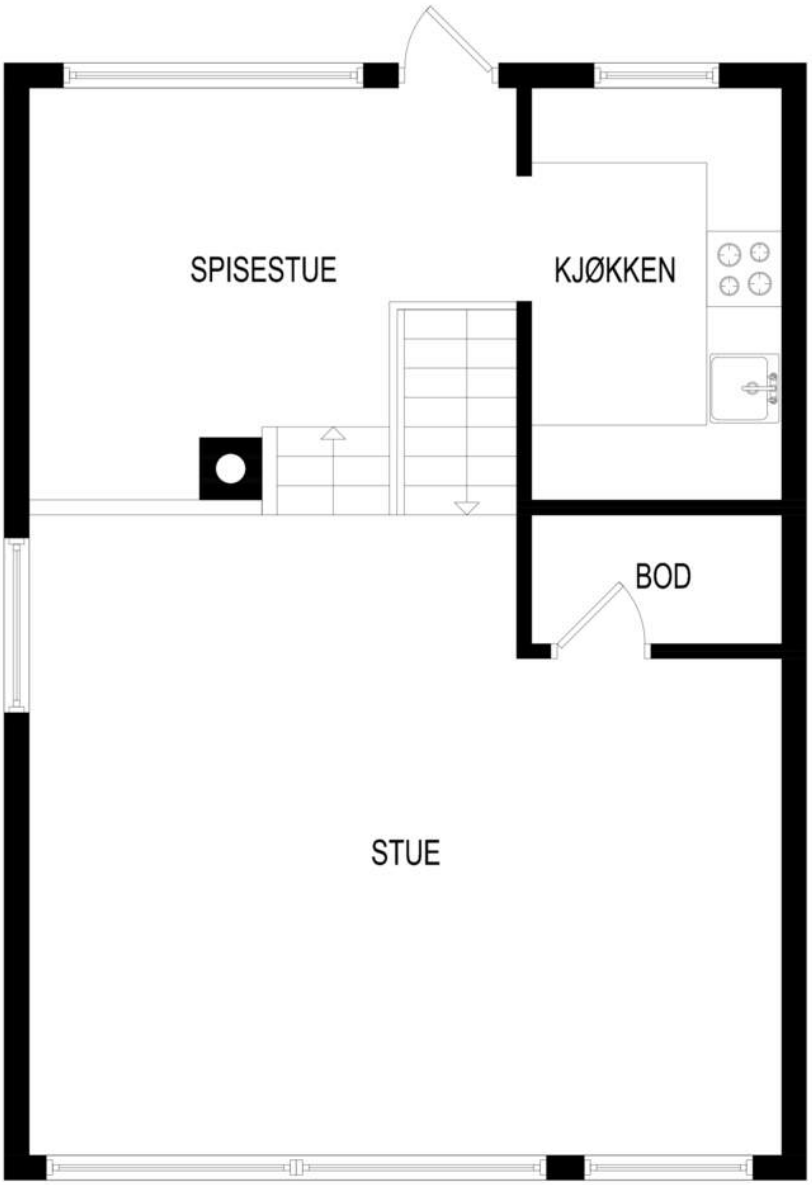
Badet har flislagte overflater, gulvvarme, baderomsinnredning med nedfelt servant og dusjkabinett.



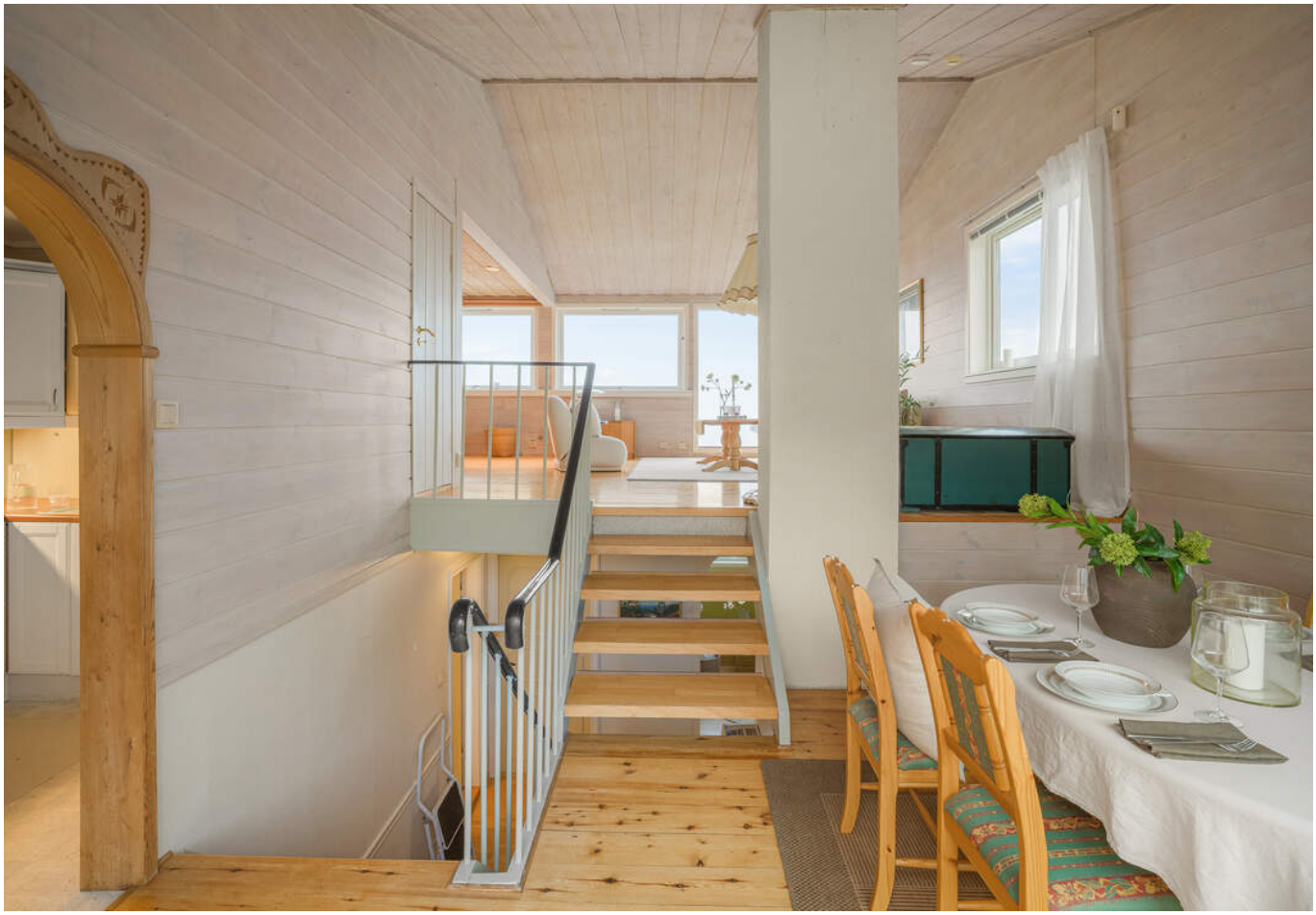


Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum og en 200-liters varmtvannstank fra 2017.





Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Spisestuen har nivåforskjell opp mot stuen og åpen buegang mot kjøkkenet.





Kjøkkenet har hvit innredning med profilerte fronter, laminatbenkeplate og integrert koketopp.





Stuen har skråhimling med hvitlasert trepanel, pusset pipe og tregulv.









Terrasse i trekonstruksjon med direkte adkomst til hagestue oppført i treverk med aluminiumsskyvedør.





Skjermet hage med gressplen, hekk og beplantning.





Hellelagt adkomststi langs husveggen fram til overbygd inngangsparti.



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Boligbyggelaget Byåsen
v/form. Walther Lavik
Tasta

Ferdigattest

12 stk. vertikaltdelte toleilighetshus.

Herved meddeles endelig godkjennelse i henhold til bygningslovens § 142 på det iflg. bygningsrådets beslutning av 12. mai 1961 utførte bygningsforetagende på g.-nr. 28, br.-nr. 710 til og med 721 i Hetland herred.

Hillevåg den 8. jan. 1964

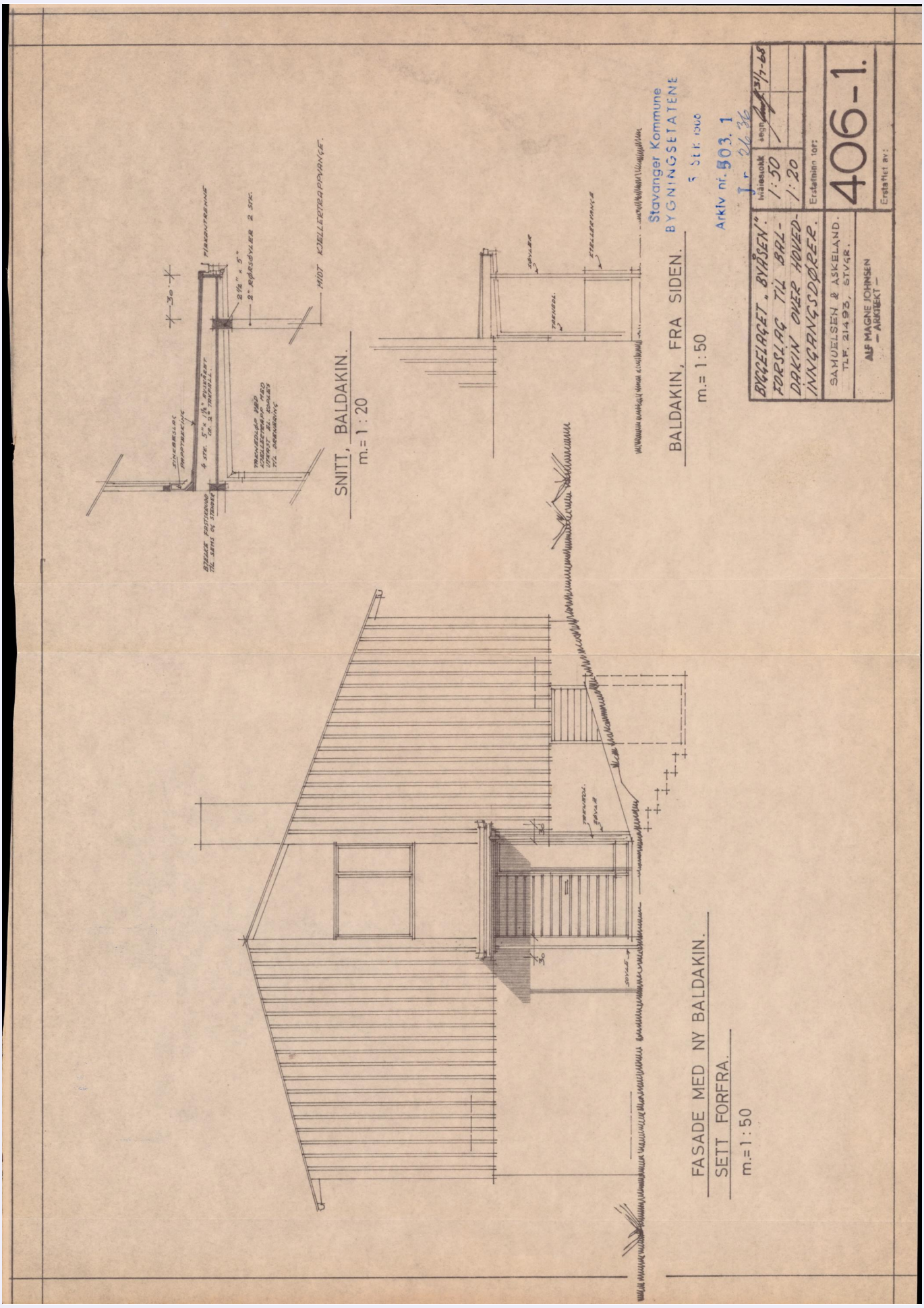
for HETLAND BYGNINGSRÅD

G. Forfang

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

PAULSEN 16880

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

B 1053 Ref.

GF/bw

Thorstein Furustøl
Raunebakken 5B

4000 STAVANGER

GNR. 28, BNR. 715, RAUNEBAKKEN 5B FORSTØTNINGSMUR

Søknaden godkjennes.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 11. juli 1979

Reidar Haukali

Vedlegg: Kommunalinformasjon

B 490 Ref.

PP/bw

Herr Torstein Furustøl
Raunebakken 5B

4000 STAVANGER

GNR. 28, BNR. 715, RAUNEBAKKEN 5B
TILBYGG

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

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

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

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

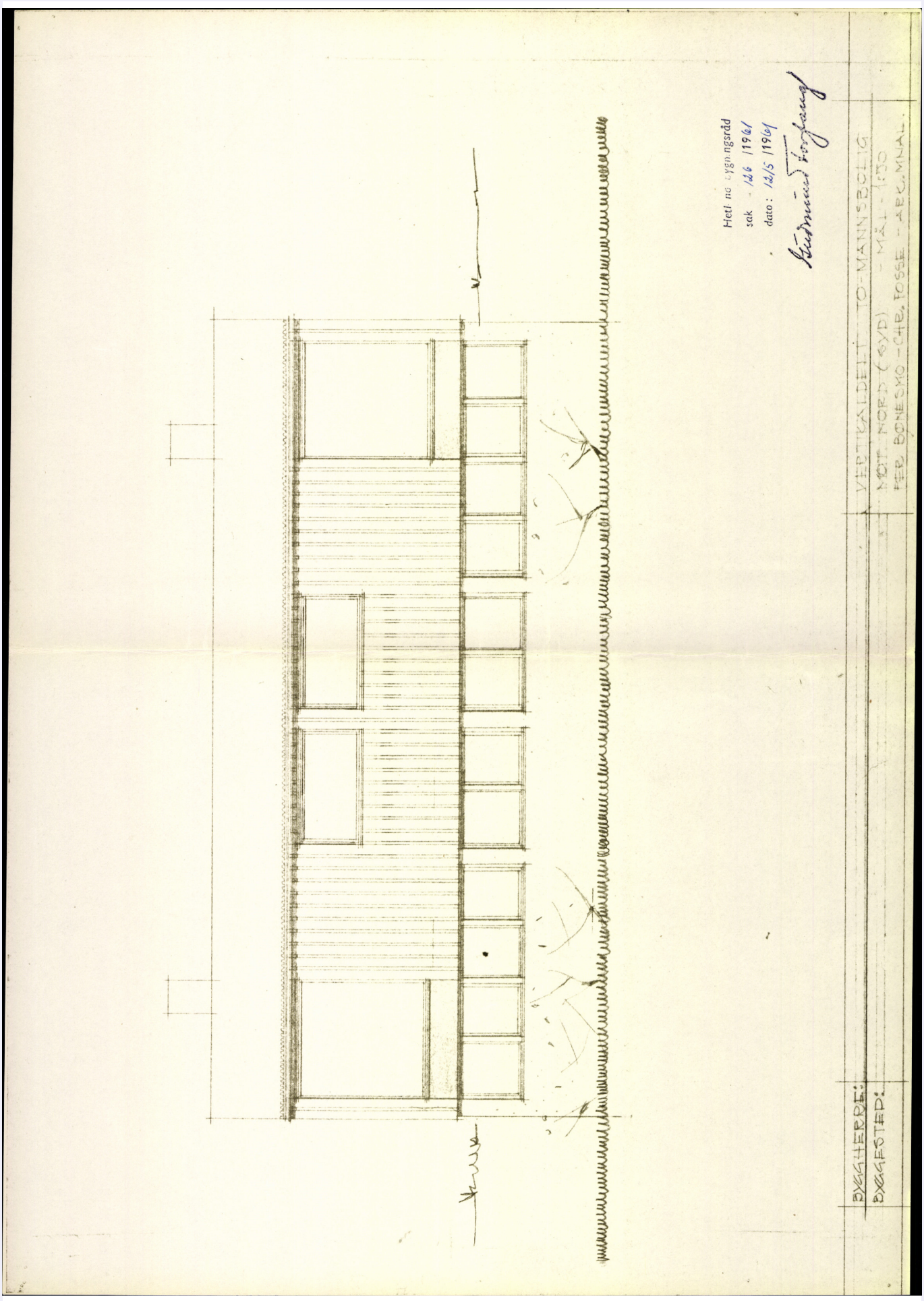
Byggetillatelsen gjelder i ett år.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 18.april 1979

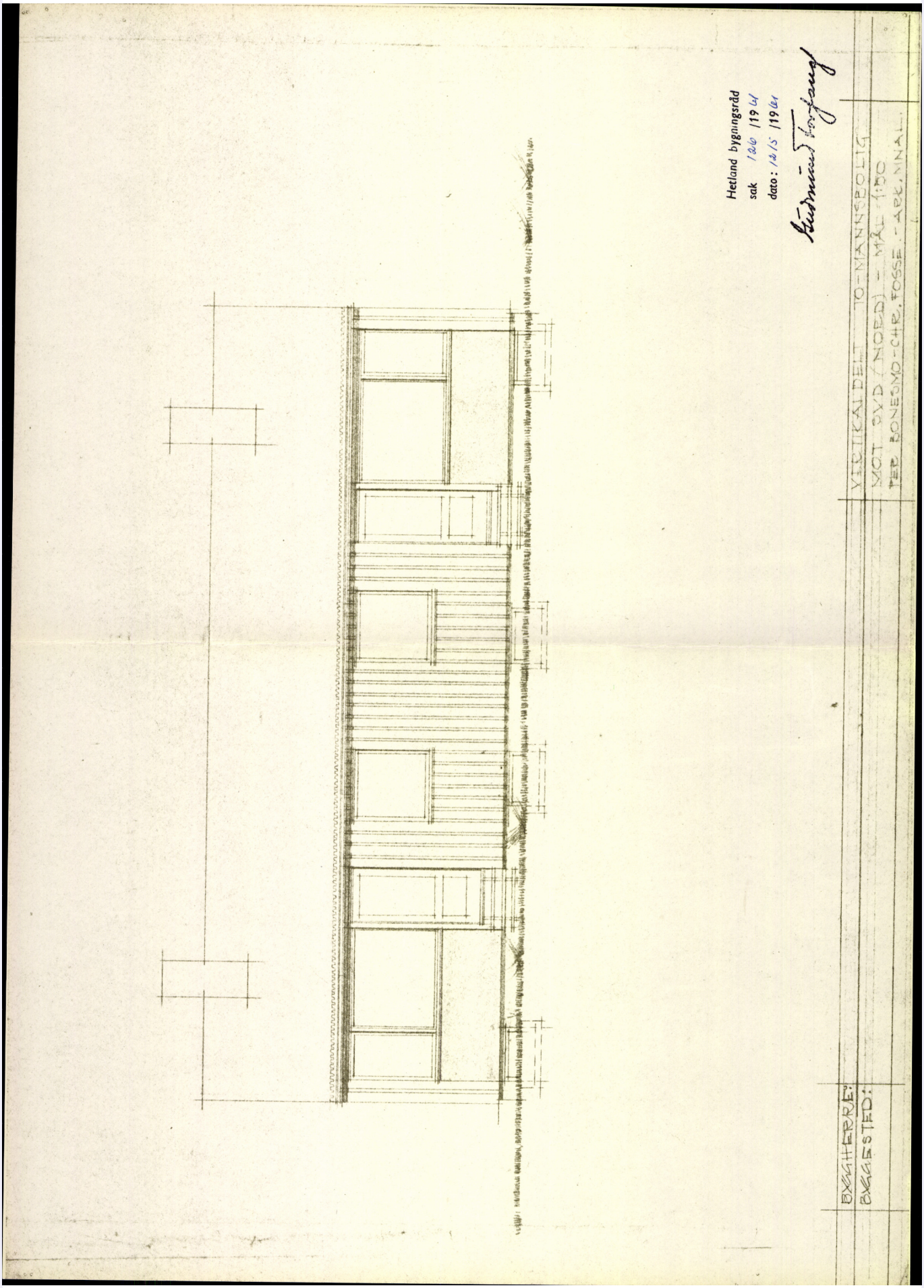
Reidar Haukali

Kopi sendes ark. Hohnsen og Torgersen.

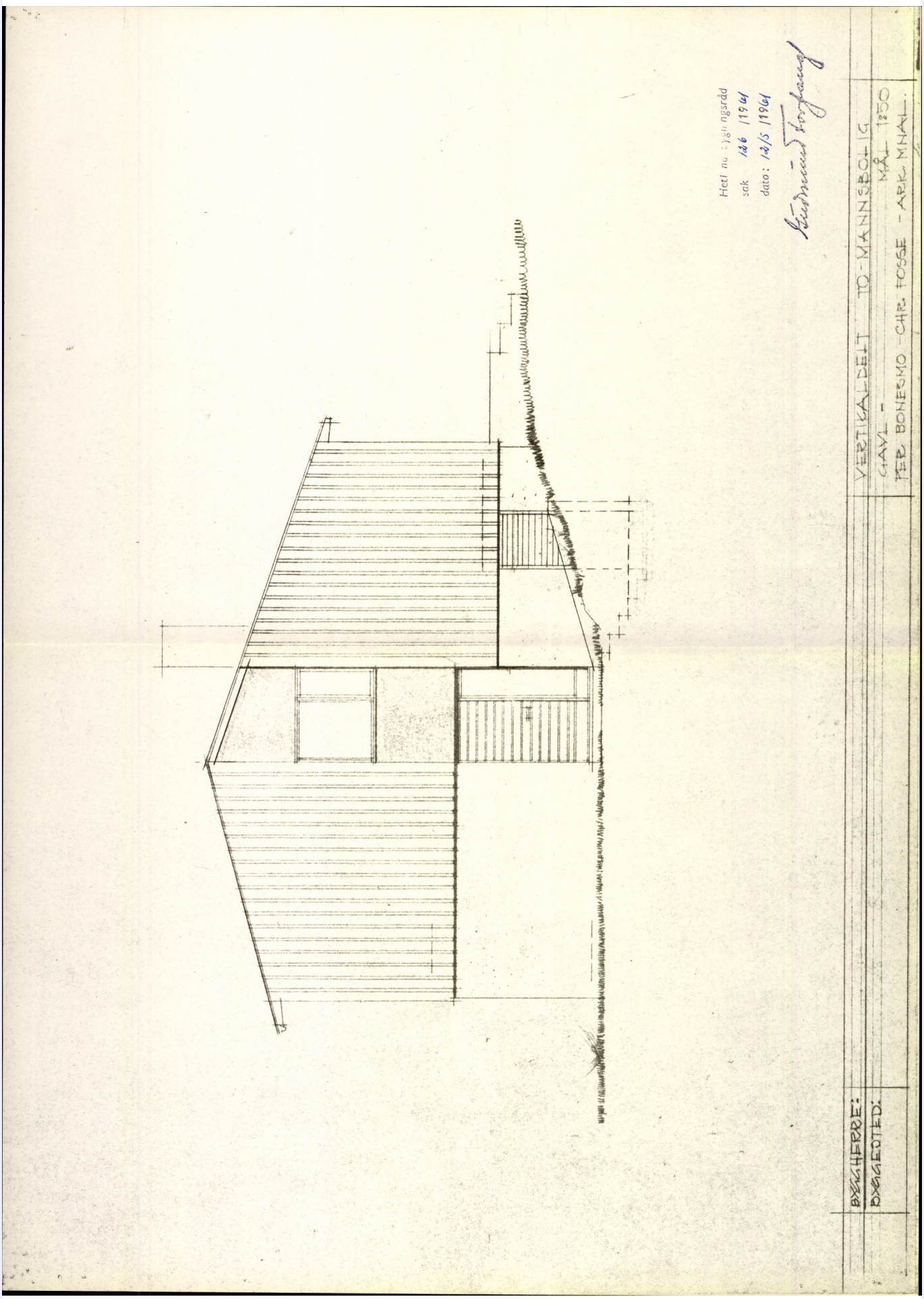
Vedlegg: Kommunalinformasjon



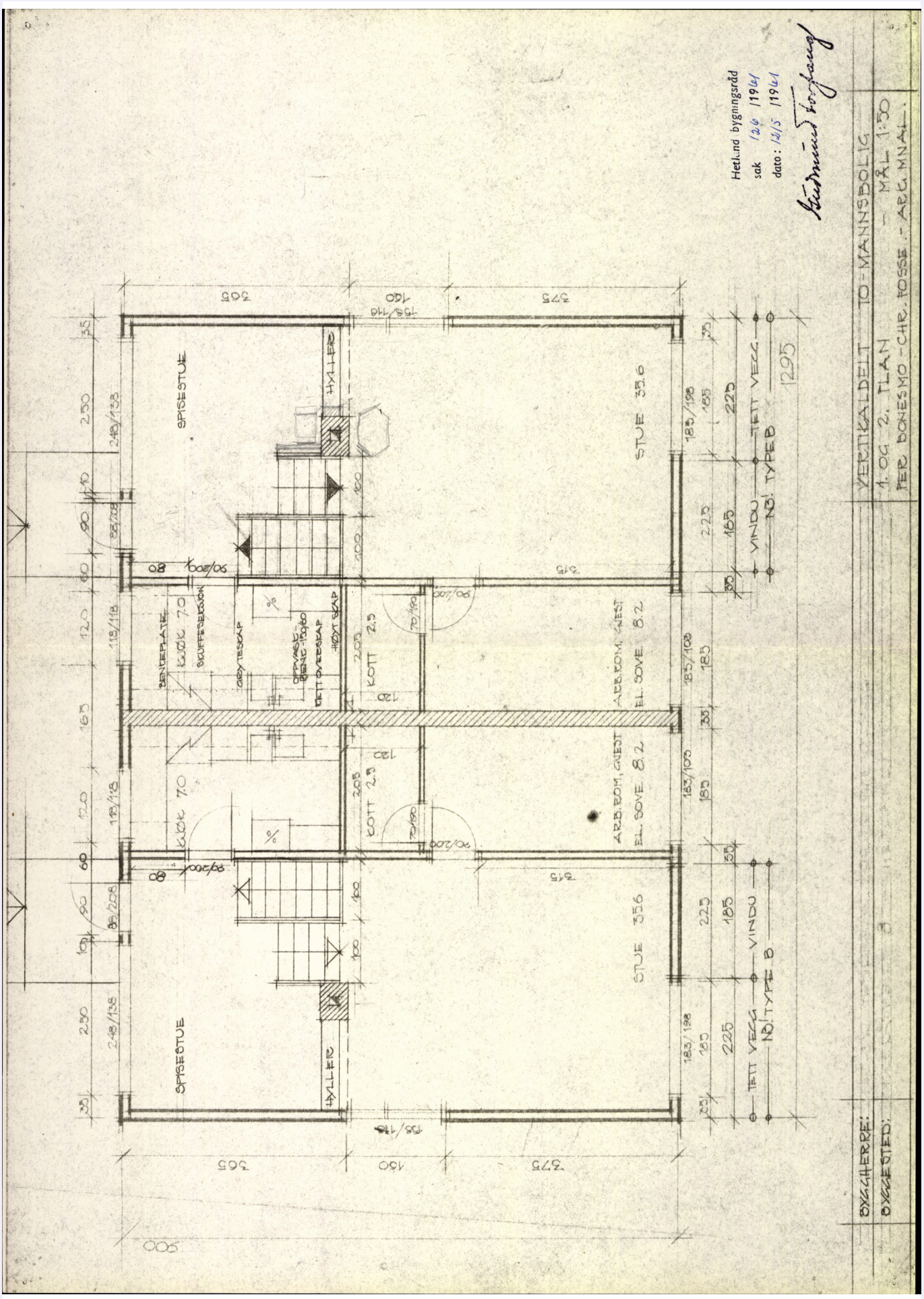
Vedlegg: Kommunalinformasjon



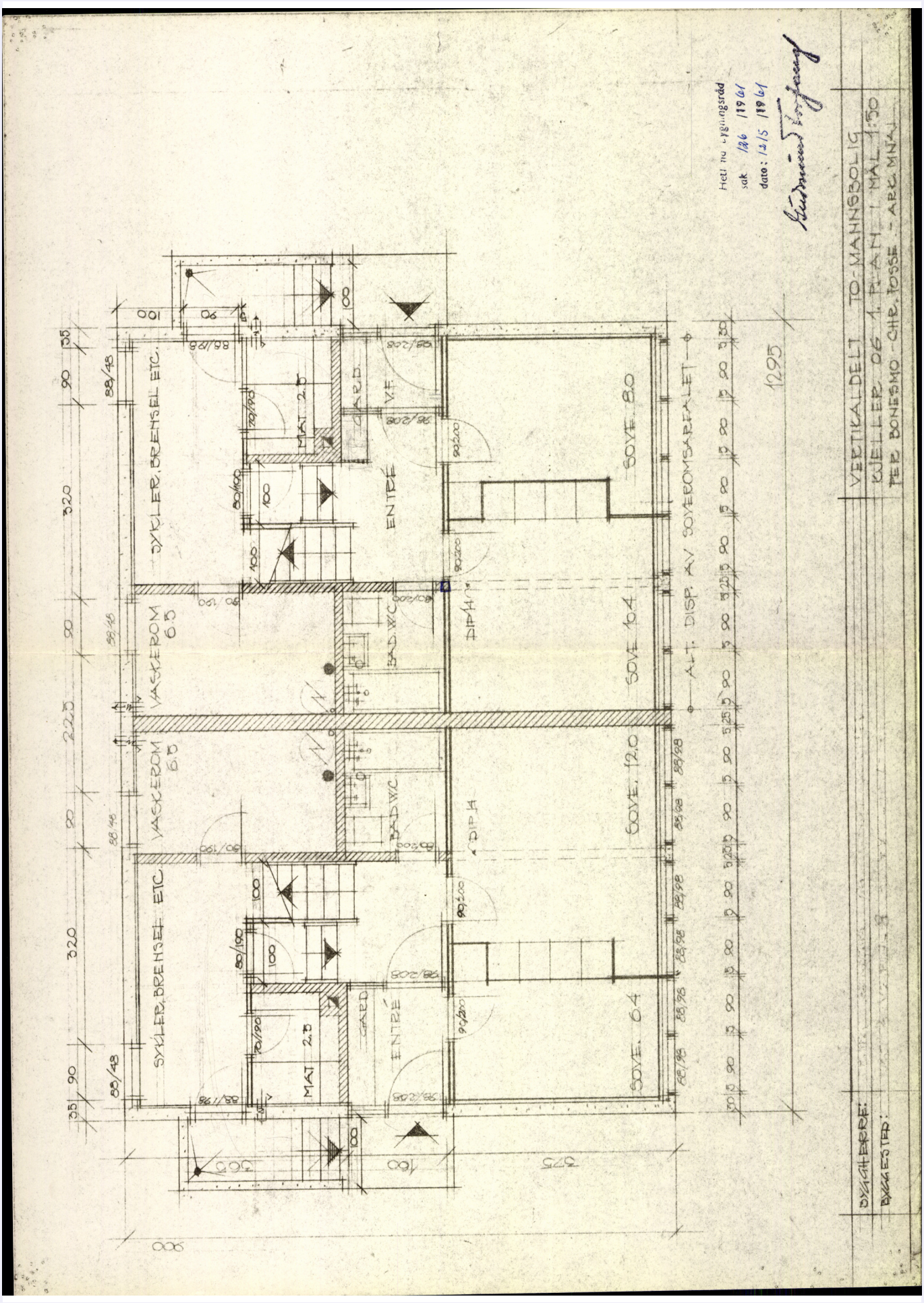
Vedlegg: Kommunalinformasjon



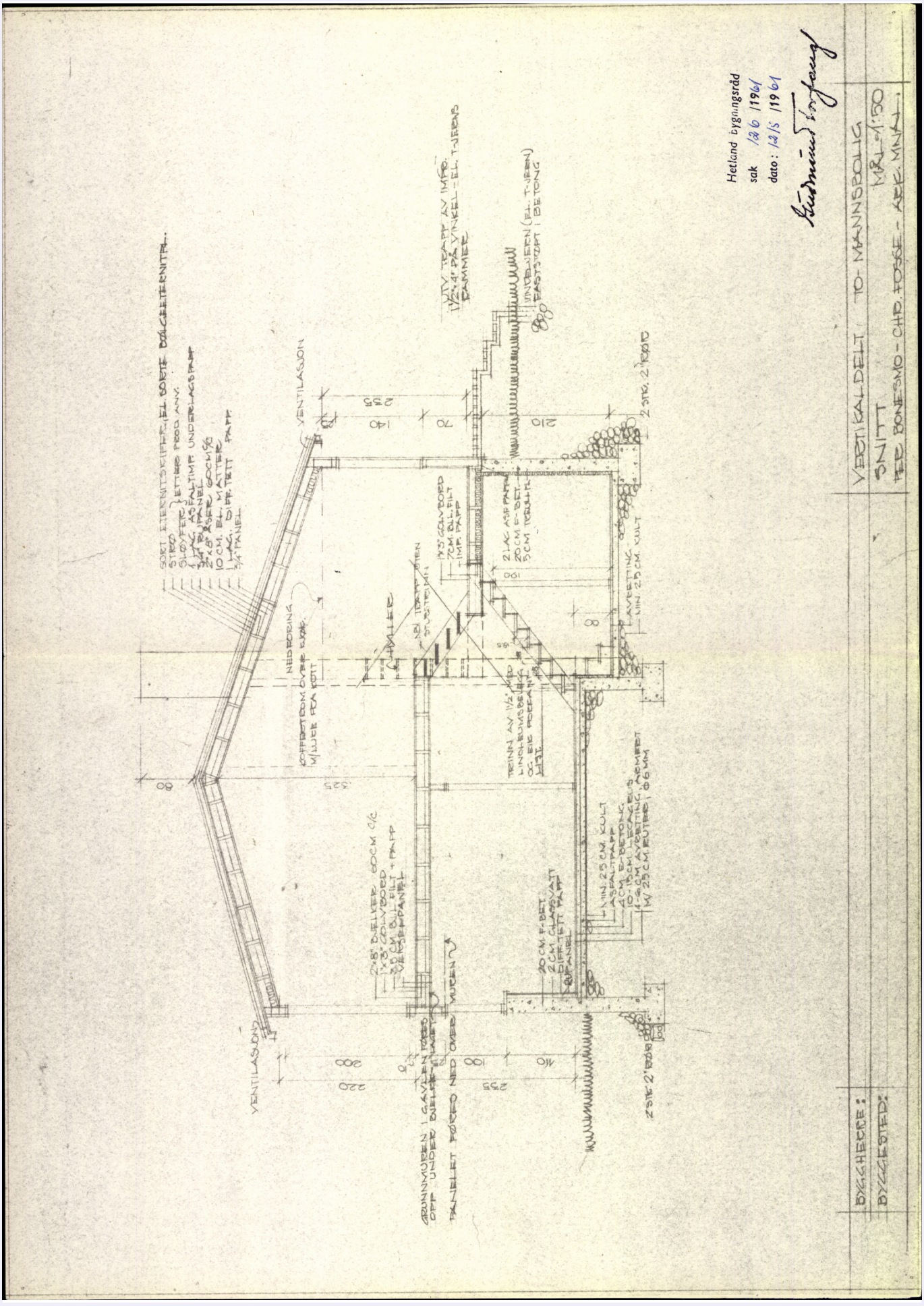
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

B 1095 Ref.

Jnr. 2636/68/GF/bw/A.503,1

Borettslaget Byåsen
v/Bøndernes Bank A/S
Klubbgt. 1

HER

GNR. 28, BNR. 710 - 721, TASTA - BALDAKIN OVER INNGANG 12 STK.
VERTIKALDELTE 2-MANNSBOLIGER

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad.

Byggetillatelsen gjelder i ett år.

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

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 13. sept. 1968

Reidar Haukali

Vedlegg: Kommunalinformasjon

B 1352 Ref.

GF/bw

Torstein Furustøl
Raunebakken 5B

4000 STAVANGER

GNR. 28, BNR. 715, RAUNEBAKKEN 5B GARASJE

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

Bygningsloven med forskrifter må følges.

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

En må få påvist garasjens plassering på tomten av oppmålingsvesenet etter at ansvarshavende har undertegnet byggemeldingen.

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

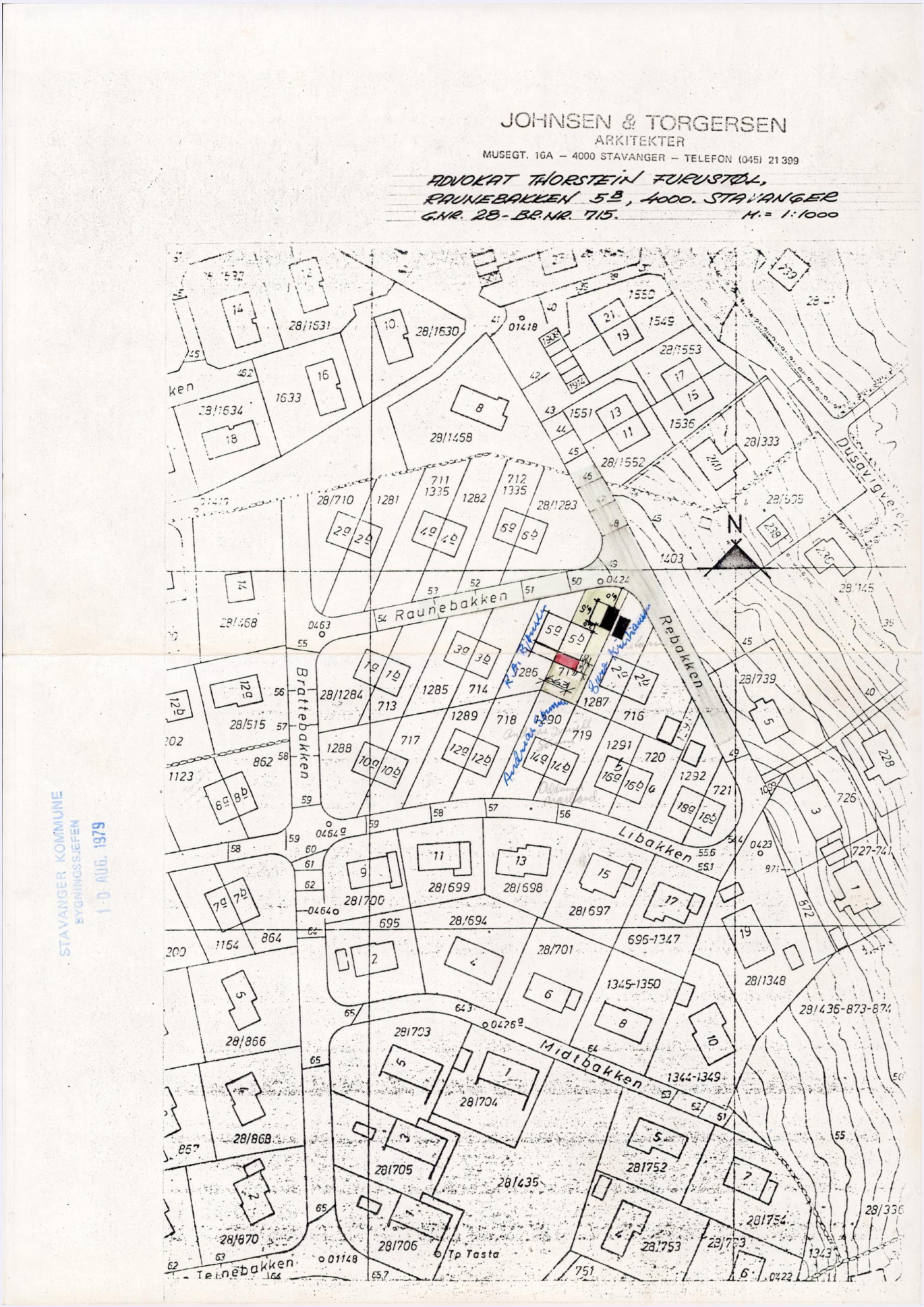
Byggetillatelsen gjelder i ett år.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 20. august 1979

Reidar Haukali

Kopi sendes siv.ing. O. Helmer Sjo.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



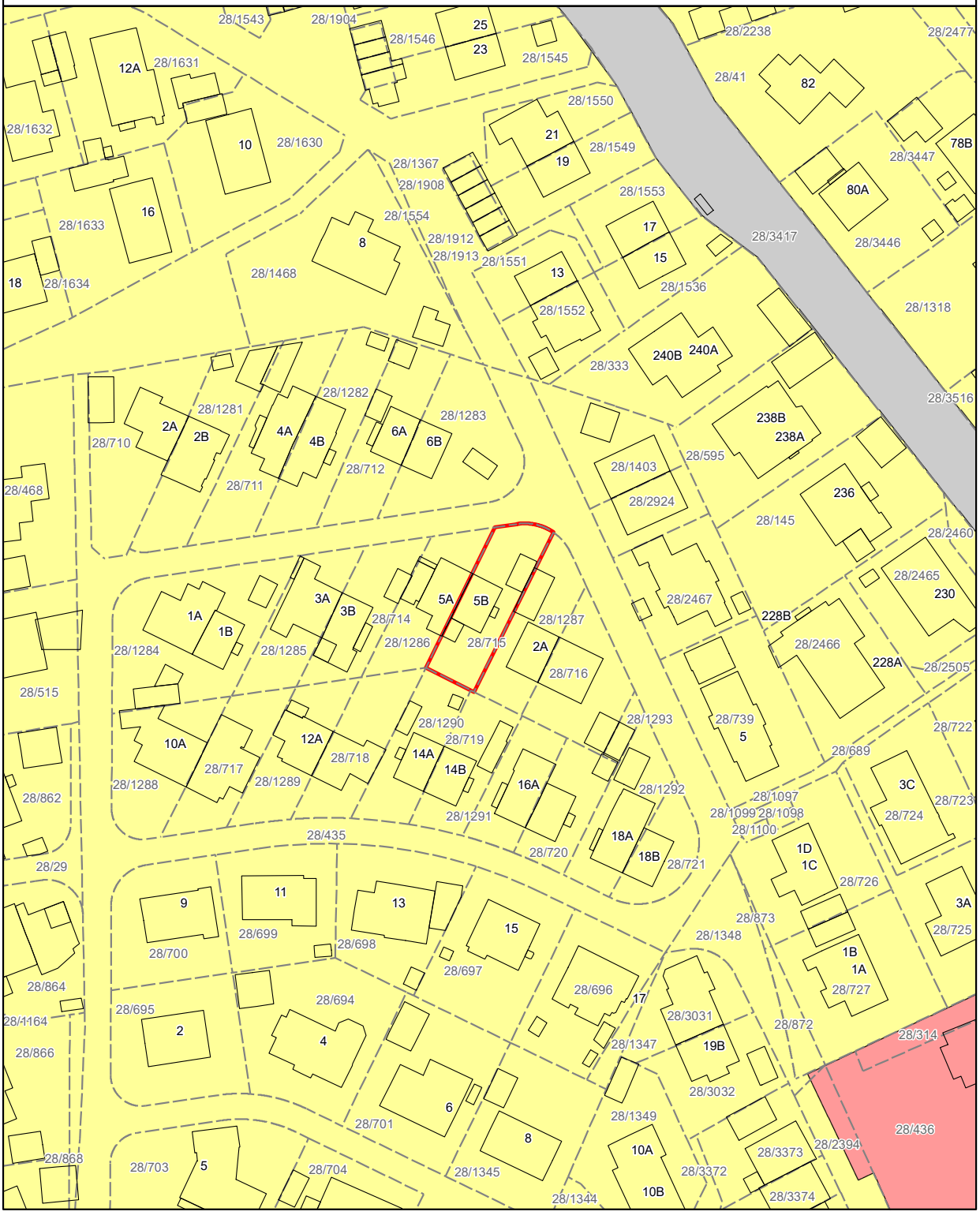
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommuneplan

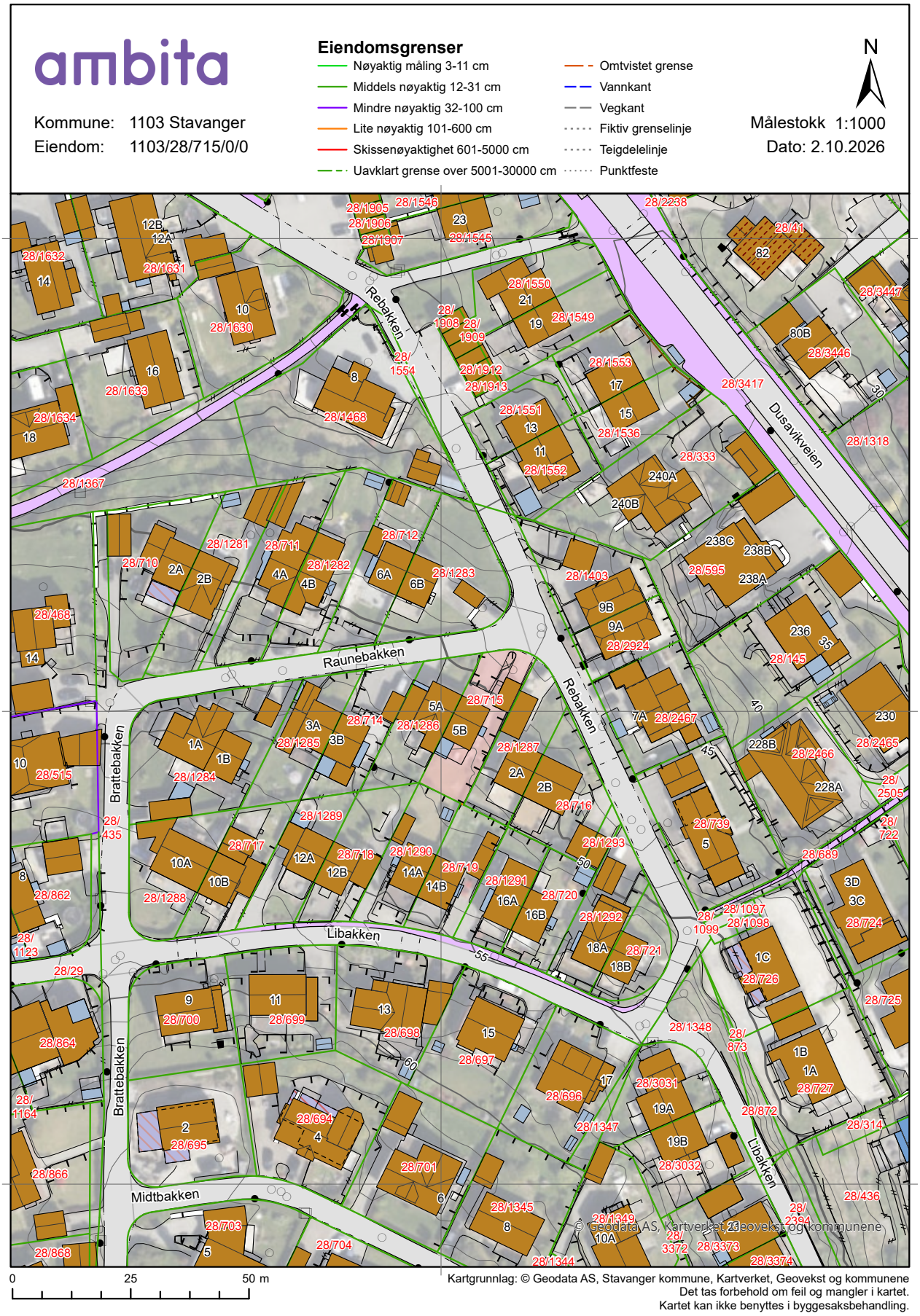
Adresse: Raunebakken 5B, 4028 STAVANGER
Gnr/Bnr: 28/715/0/0
Dato: 2026-10-02
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

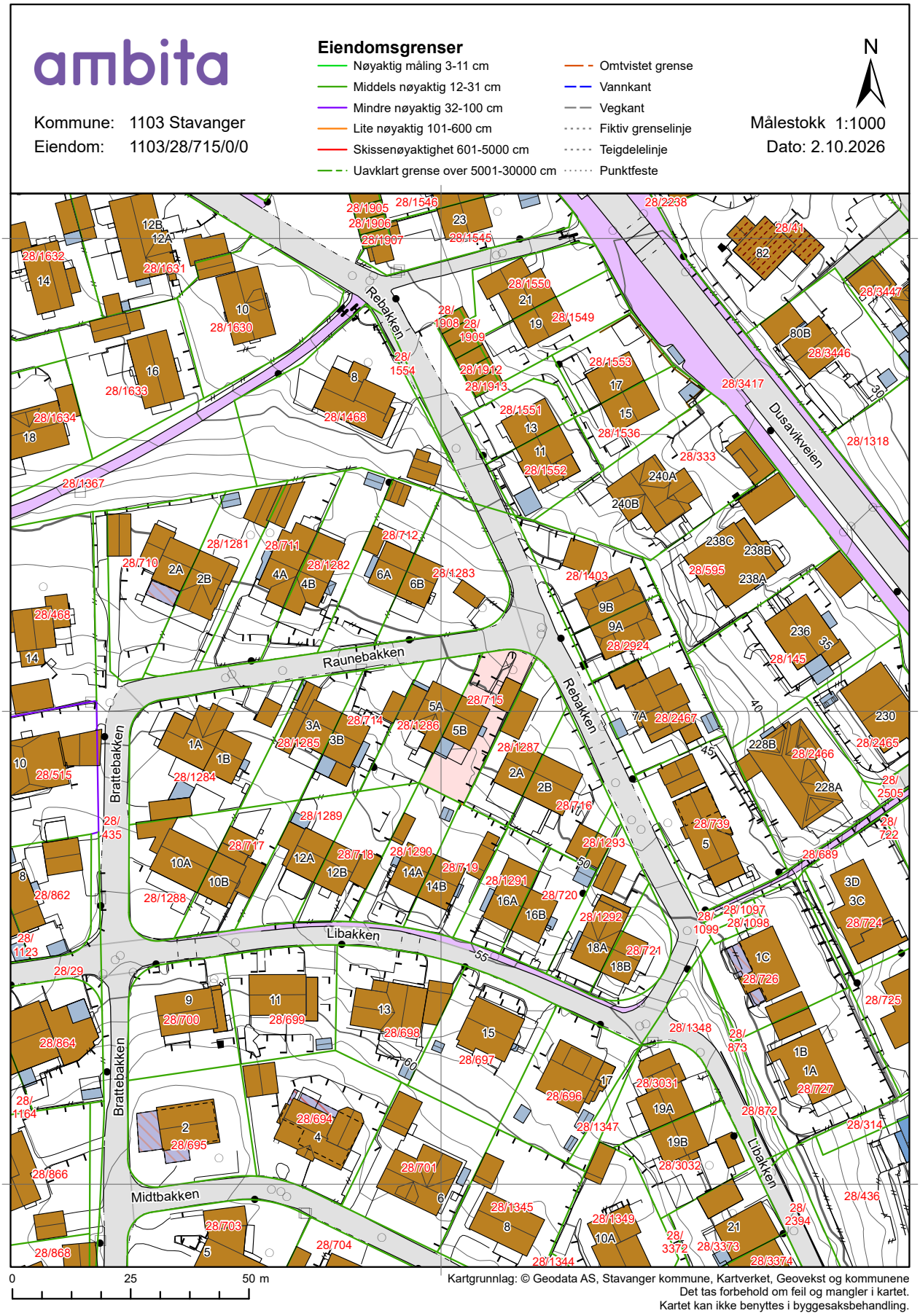
N



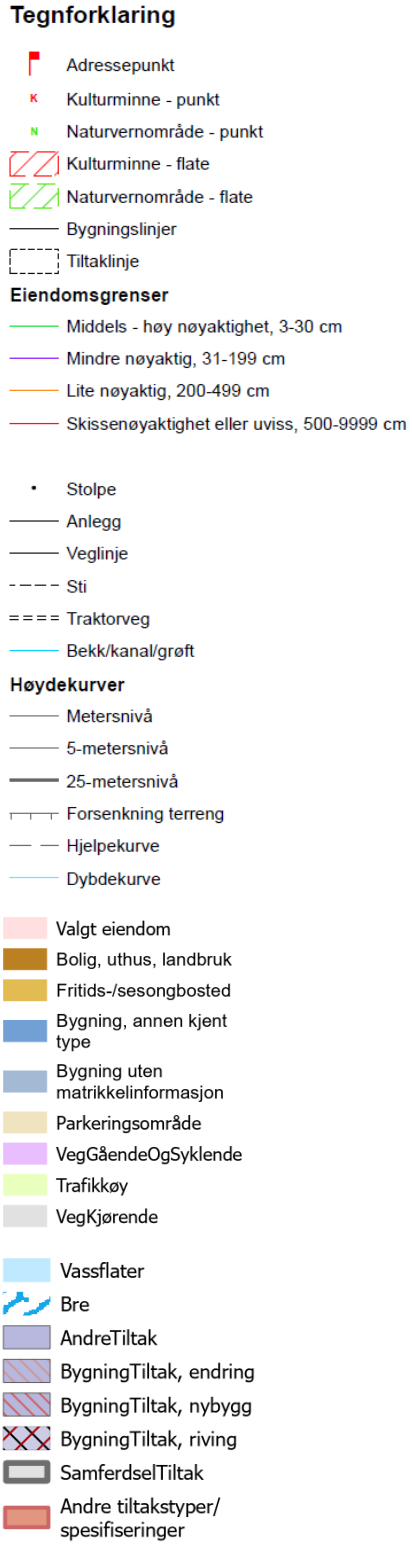
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

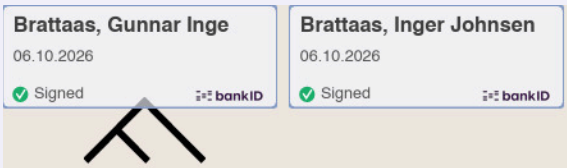
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Gunnar Inge Brattaas

Inger Johnsen Brattaas

Boligen

Raunebakken 5B
4028 Stavanger

1103-28/715/0/0

- Boligen ble kjøpt 1991
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2211260282 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1991

   Firmanavn: Tekniske Buraeau a/s Sravanger

   Beskrivelse av arbeidet: Ombygging av bad. Nytt toalett , dusjkabinett, flislegging og rørleggerarbeid.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1992

   Firmanavn: Teknisk Bureau ås og Stavanger Installasjon

   Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid montering av dusj og do v/ T.B El.arb. v/ Stvg. Inst.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1992

   Beskrivelse av arbeidet: Gravearb.,støping, og flisig

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membran montert av ufaglært
Sluk arbeid av rørlegger.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Råteskader og vannskader

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: BKbygg a/s Velge Harbo

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kledning på endevegg - stuevindu og alle vinduer i soverommene.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak fra Eternitt til takrenner

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Sig ved fuktighet ved lysgraver

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Ufaglært

   Beskrivelse av arbeidet: Fuging av sprekker

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Fuget og tettet med spesial fugemasse

---

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1996
   Firmanavn: Teknisk Bureau as
   Beskrivelse av arbeidet: Omarbeidet fra septiktank til direkte i klovakkrør

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Påbygget i kjeller

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 28, bnr. 715

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 30.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22684-1065 **Referansenummer:** PJ7251

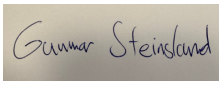
Autorisert foretak: Rogaland Eiendomstakst **Sertifisert Takstingeniør:** Gunnar Steinsland

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rogaland Eiendomstakst AS

Rogaland Eiendomstakst er et selskap med solid bakgrunn og erfaring innen bygg- og anleggsbransjen. Vi har kunnskap og ferdigheter som gjør oss i stand til å utføre grundige tilstandsvurderinger av både boliger og fritidsboliger i en kjøp/salgs prosess.
Vi ønsker å levere god kvalitet, som bygger på pliktoppfyllelse, punktlighet og vennlighet.
Ved å velge Rogaland Eiendomstakst kan våre kunder være trygge på at de vil få en grundig og pålitelig tilstandsvurdering!

Rapportansvarlig



Gunnar Steinsland
Uavhengig Takstingeniør
Gunnar@Rogaland-eiendomstakst.no
466 22 307

Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig fra 1963 med frittstående garasje.

Boligen er oppført med grunnmur av betong, etasjeskiller og yttervegger i trekonstruksjon. Fasadene er hovedsakelig kledd med stående bordkledning, og taket er tekket med betongtakstein.

Boligen er stedvis vedlikeholdt og oppgradert, men har behov for ytterligere vedlikehold og utbedringer.

Det er registrert flere tilstandsanmerkninger knyttet til alder, konstruksjon og vedlikehold, samt påviste fukt- og råteskader i enkelte bygningsdeler. Det er også registrert svikt i drenering og fuktsikring, samt forhold ved våtrom som medfører behov for utbedringer.

Ny eier må påregne vedlikehold, oppgraderinger og utbedring av registrerte skader. For nærmere beskrivelse av avvik, anbefalte tiltak og kostnadsestimater vises det til rapportens sammendrag og de enkelte bygningsdelene.

Tomannsbolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Konstruksjon og fasade:
Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskiene er i treverk.
Taket er et saltak med undertak av rupanel. Loftet er et kaldloft over deler av taket, mens resterende areal er kledd med panel og er besiktiget fra underliggende etasje.
Tilbygget har flatt tak med ukjent konstruksjon og er tekket med asfaltpapp. Takkonstruksjonen er innkledd og er besiktiget fra underliggende etasje (bod og stue i første etasje).
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med stående bordkledning. Fasaden er besiktiget fra bakkenivå.

Vinduer:
Det er malte vinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker.

Dører:
Ytterdørene er i treverk og er fra byggeår. Det er også en skyvebalkongdør i tre fra 2005.

Terrasse:
Terrasse på ca. 15 m² med utgang fra 2. etasje og adkomst til hage og hagestue. Terrassen ligger over boligrom i 1. etasje og er tekket med asfaltbasert takbelegg, med overliggende trekonstruksjon og terrassebord.

Utvendige trapper:
Det er utvendige trapper av betong.

Utvendig bod:
Boligen har en utvendig utstyrsbod.

Hagestue:
Hagestue på ca. 9 m², oppført i 2001. Bygget i trekonstruksjon med takplater som tekking, og har en enkel skyvedør i aluminium som adkomst.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv med parkett, teppe og belegg.
Veggene er kledd med tapet, malt strie, trepanel og betong.
Himlingene er utført med trepanel og himlingsplater.

Etasjeskillet:
Etasjeskillet består av trebjelkelag og gulv mot grunn av betong.

Radon:
Boligen er ikke utført med radonsperre, og det er ikke foretatt radonmåling.

Pipe og ildsted:
Det er pipe av ukjent materiale med pussede og malte overflater. Ildsted er ikke montert. Utvendig pipe har heldekkende pipebeslag, og det er sotluke/feieluke.

Rom under terreng:
Gulvene har belegg og betong, og veggene består av betong/mur. På deler av grunnmuren er det innvendige utforede vegger med synlige plater. Hulltaking er foretatt i stue i 1. etasje, med måleresultat på 27,5 vektprosent. Den undersøkte veggkonstruksjonen består av plater på trekonstruksjon, med plast og isolasjon mellom trekonstruksjonen og grunnmuren. Det er foretatt fuktundersøkelse med hulltaking på ett punkt i utforet vegg.
Ved hulltakingen ble det påvist skadelige fuktverdier og registrert synlige fukt- og råteskader i trekonstruksjon, samt misfarging på grunnmuren.

Innvendig trapp:
Innvendig trapp er en malt tretrapp med furutrinn.

Innvendig dører:
Det er finerdører innvendig.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:
Det er ved befaring registrert synlige tegn til aktivitet fra skadedyr i de områder som har vært tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen er basert på en visuell kontroll, og skjulte konstruksjoner eller utilgjengelige områder er ikke undersøkt. Dersom det senere oppstår mistanke om angrep, anbefales nærmere undersøkelser av fagkyndig.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.etasje › Bad
Badet er opplyst å være fra 1996. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskriften fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse eller rehabilitering av våtrom. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon ved befaring.
Våtrommet har flislagte vegger og malt strie i innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har ikke noe synlig vanntett sjikt. Det er opplyst at badet ble renovert i 1996. Det er et eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er ca. 32 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Beskrivelse av eiendommen

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom mot brukssonen bak dusjkabinett, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,2 vektprosent.

Våtrom › 1.etasje › Vaskerom
Vaskerommet er oppført fra byggeåret. Gjeldende byggeforskrift på tidspunktet for oppføring av våtrommet var byggeforskriften fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av våtrom.
Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon ved befaring.
Veggene består av malt betong, og himlingen har panel på innvendig tak.
Gulvet er av malt/behandlet betonggulv, og det er ingen varmekilde.
Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Sluket er et eldre soilsluk.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har ingen/utilstrekkelig ventilering.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Hulltaking og fuktmåling er ikke utført da alle vegger er av betong, noe som gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJØKKEN Gå til side

Gulvet har belegg, veggene er kledd med malt strie, og taket har malte flater.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er både integrerte og frittstående hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vann- og avløpsrør:
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Det er synlige avløpsrør av plast samt støpejernsrør.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilasjon.

Varmepumpe:
Det er luft-til-luft varmepumpe.

Varmtvannsberedning:
Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Elektrisk anlegg:
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget ble installert i 1963.
Boligen har røykvarsler(e) og brannslukningsapparat.

Branntekniske forhol
Det er foretatt en visuell vurdering av tilgjengelige branntekniske forhold. Vurderingen omfatter synlige forhold, og det er ikke utført kontroll av skjulte konstruksjoner eller dokumentasjon av branntekniske løsninger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Fuktsikring og drenering er ukjent, og alder på disse er også ukjent.
Grunnmuren er av betong. Grunnmuren er utvendig pusset og innvendig malt.
Det er forstøtningsmurer av betong og betongstein.
Boligen ligger i et skrånet terreng.
Avløpsledningene er av ukjent type og tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er ukjent om eiendommen har nedgravd oljetank.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

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

2. etasje: Et tidligere soverom er innlemmet som en del av stuen. Det er også etablert et ekstra vindu og en skyvedør som ikke fremkommer på godkjente tegninger.

1. etasje: Det er oppført et tilbygg under terrassen av ukjent alder. Det er ukjent om tilbygget er byggesøkt, og om rommene er godkjent for varig opphold.

Utvendig: Det er etablert en hagestue som ikke fremkommer på godkjente tegninger.

Ny eier overtar ansvaret for eventuelle søknadspliktige forhold på eiendommen. Myndighetene kan pålegge retting av forhold som ikke er byggemeldt eller oppført i henhold til godkjente tegninger.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

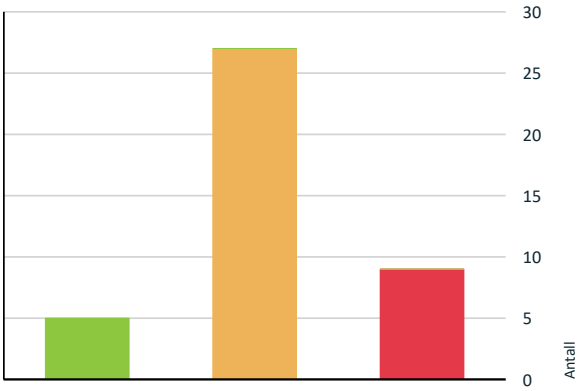
Tegninger ikke mottatt.

Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Sammendrag av boligens tilstand

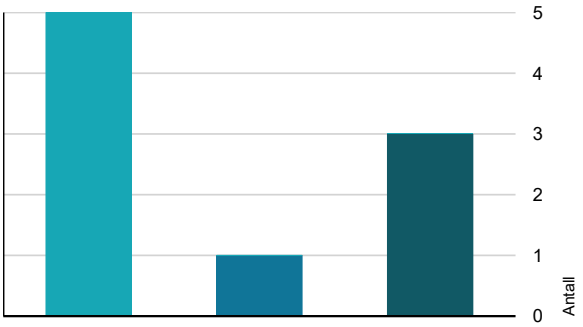
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at opplysningene fra eier/selger er fullstendige og korrekte. Eventuelle feil eller mangler må meldes til den bygningssakkyndige og rettes før rapporten benyttes ved salg.

Oppdraget utføres etter minstekravene til tilstandsrapporter i forskrift til avhendingslova. Enkelte forhold kan likevel undersøkes nærmere på bakgrunn av observasjoner, faglig skjønn og profesjonsansvar, uten at dette angis eller begrunnes særskilt i rapporten. Dette innebærer ikke at oppdraget som helhet har et utvidet undersøkelsesomfang.

Tilstandsanalysen utføres i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygninger, bygningsdeler og rom som ikke fremgår av rapporten, er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon - Tilbygg	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utstyrsbod	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Utvendig > Hagestue** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmepumpe** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på nivået mellom spisestue og stue.
- Det mangler samsvarserklæring og dokumentasjon for deler av det elektriske anlegget. Dette medfører usikkerhet om utførelsen og sikkerheten til de aktuelle delene av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Boligen er stedvis jevnlig vedlikeholdt, men det må påregnes ytterligere vedlikehold og oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

1991	Modernisering	Nytt kjøkken. Arbeid opplyst utført som egeninnsats.
1992	Modernisering	Nytt bad. Arbeid opplyst utført som egeninnsats og Tekniskbureau AS utførte rørarbeid.
1996	Modernisering	Lagt om avløp fra septiktank, direkte til offentlig avløp. Arbeid opplyst utført av Tekniskbureau AS
2001	Modernisering	Etablering av hagestue. Arbeid opplyst utført som egeninnsats.
2003	Modernisering	Ny taktekking. Det er ikke opplyst hvem som har utført arbeidet.
2016	Modernisering	Bytting av flere vinduer samt kledning på vegg mot sørøst. Arbeid opplyst utført av BKbygg a/s.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mose på betongtaksteinen.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er ikke registrert synlig innfesting av betongtaksteinen. Det er derfor usikkert hvordan taksteinen er festet.

Konsekvens/tiltak

- Mose bør fjernes fra betongtaksteinen for å forhindre fuktansamling og redusere risikoen for frostsprengning og skader på taktekkingen.
- Det anbefales å få taket undersøkt nærmere av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå og takfot i stige på hagesiden.

Vanntett sjikt på taket er eldre enn 18 år, noe som øker risikoen for slitasje, lekkasjer og fremtidige skader på underliggende konstruksjoner. Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg, og det må påregnes behov for utbedringer eller utskifting på sikt.

Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres en nærmere kontroll av innfestingen av betongtaksteinen av en fagperson under sikre forhold, for å avklare om steinene er tilstrekkelig festet. Manglende eller utilstrekkelig innfesting kan medføre økt risiko for at takstein løsner ved sterk vind eller belastning, noe som kan føre til skade på bygningen eller fare for personer.



Ikke synlig innfestning av betongtaksteinen.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskiene er i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert deformerte nedløp samt avflassing av maling på disse.

Konsekvens/tiltak

• Deformerte nedløp bør utbedres for å sikre god vannavledning og forhindre fuktskader på bygningen. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til lekkasjer og økt risiko for råte i tilstøtende konstruksjoner.

Avflassing av maling har i hovedsak estetisk betydning, men vedvarende manglende overflatebehandling kan på sikt føre til redusert beskyttelse mot korrosjon.





Avflassing på nedløp.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med undertak av rupanel. Loftet er et kaldloft over deler av taket, mens resterende areal er kledd med panel og er besiktiget fra underliggende etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er også registrert fuktskjolder på synlig trekonstruksjon, samt misfarget undertak.

• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten, samt inntørkede rennemerker ved pipe.

• Det er registrert spor etter biologiske skadegjørere, på kaldtloft.

Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

• Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

Konsekvens/tiltak

• Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.
Fuktskjolder og misfarging på undertak og trekonstruksjon indikerer risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes.

• Avvik rundt gjennomføringer i takflaten og inntørkede rennemerker ved pipe bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

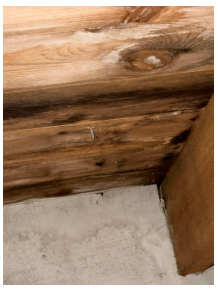
• Det bør gjennomføres tiltak for å hindre tilgang for biologiske skadegjørere på kaldloftet, for eksempel ved å tette mulige adkomstpunkter og kontrollere isolasjon og overflater for aktivitet eller skade.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere skader på konstruksjonen, redusert inneklima og mulige følgeskader som kan medføre økte utbedringskostnader.

• Det bør utbedres punkteringer i dampsperren for å gjenopprette dampsperrens funksjon.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktinntrengning i takkonstruksjonen, noe som kan føre til mugg- og råteskader over tid.

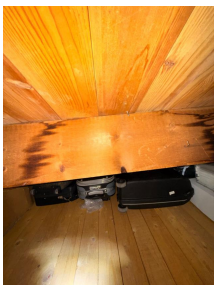
• Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler bør utbedres for å hindre kondensdannelse, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Spor etter gnagere.



Misfarget undertak.



Fuktskjolder på trekonstruksjon.



Fuktskjolder ved rørgjennomføring, samt mangelfull kondensisolering av rør.

TG 3 Takkonstruksjon - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilbygget har flatt tak med ukjent konstruksjon og er tekket med asfaltpapp. Takkonstruksjonen er innkledd og er besiktiget fra underliggende etasje (bod og stue i første etasje).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt- og råteskader i takkonstruksjonen, men omfanget er ukjent.

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av takkonstruksjonen, noe som medfører usikkerhet om oppbygging.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt- og råteskadene i takkonstruksjonen. Skadede konstruksjoner må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling, redusert bæreevne og risiko for sopp, råte og skadedyr.

Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

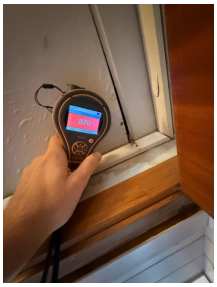
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av takkonstruksjonen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonens oppbygging og kvalitet, noe som øker risikoen for skjulte feil og redusert levetid.

Kostnadsestimatet er satt til sanering og åpning av konstruksjonen, utskifting av skadede himlingsplater samt ytterligere undersøkelser. Årsak til skadene og skadeomfanget er foreløpig ukjent. Ved avdekking av ytterligere skader må økte utbedringskostnader påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktskadet himlingsplater med ukjent omfang.



Indikasjon på aktiv lekkasje.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med stående bordkledning. Fasaden er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader og værslitasje i den stående bordkledningen.

• Det er begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på fasaden.

• Det er registrert for store åpninger ved utvendig musetetting (gnagesikring), noe som kan medføre økt risiko for at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.

• Veggkonstruksjonen har oppnådd en alder hvor det er økt risiko for skjulte feil og skader som ikke nødvendigvis er synlige ved visuell inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre tilstrekkelig uttørking av fukt.
Begrenset lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan medføre råteskader og redusert levetid på kledning og veggkonstruksjon.

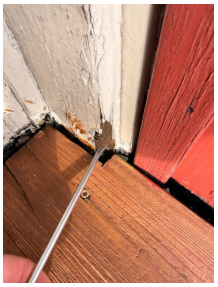
• For store åpninger ved utvendig musetetting bør tettes med egnet materiale, som musebånd eller netting, for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for skader på bygningen som følge av inntrengning av mus og andre skadedyr.

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av veggkonstruksjonen for å avdekke eventuelle skjulte feil eller skader, da økt alder medfører risiko for redusert levetid og uforutsette reparasjonsbehov. Manglende tiltak kan føre til at skader utvikler seg og gir økte utbedringskostnader over tid.

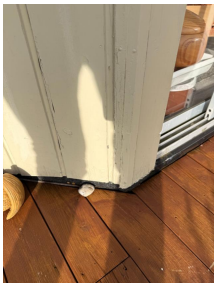
Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

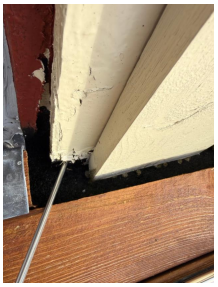
Tilstandsrapport



Råteskadet bordkledning.



Værslitt bordkledning.



Råteskadet bordkledning.



For store åpninger på musetetting.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker.

Vinduer har behov for regelmessig utvendig overflatebehandling samt smøring av bevegelige deler for å sikre funksjon og forhindre forringelse.
Punktering av isolerglassruter kan forekomme, spesielt på eldre vinduer, og dette kan skje uten forvarsel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskade på ett vindu i første etasje.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene på de eldre vinduene er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Eldre vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Vinduet med råteskade bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå risiko for fuktinntrengning og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.
- Vinduer som er vanskelig å åpne og lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert brukervennlighet, økt risiko for skader på vinduene og dårligere inneklima.
- Kondensering på enkelte glass kan medføre fuktskader i treverk, noe som kan føre til behov for utskifting av vinduer.
Det anbefales å bedre ventilasjonen i rommene og følge opp med jevnlig vedlikehold for å redusere risikoen for ytterligere skader.
- Det bør utføres nødvendig vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmer og sprekker i trevirket for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og inntrenging av fukt.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, muggdannelse og kostbare reparasjoner på sikt.
- Eldre vinduer bør vurderes for utskifting, da isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker funksjon og økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.
Manglende vedlikehold kan føre til ytterligere forringelse, varmetap og potensielle fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

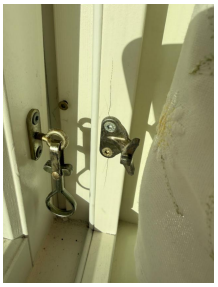
Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



Tegn på innvendig kondensering, og værslitte glasslister.



Riss fra innfesting.

TG 1 Vinduer 2016

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2016 i stue og på soverom.

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

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er i treverk og er fra byggeår. Det er også en skyvebalkongdør i tre fra 2005.

Ytterdører har behov for regelmessig utvendig overflatebehandling samt smøring av bevegelige deler for å sikre funksjon og forhindre forringelse. Punktering av isolerglassruter kan forekomme i dører, og dette kan skje uten forvarsel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råteskade i biinngangsdøren og i omkringliggende konstruksjon. Skaden medfører behov for utbedring eller utskifting for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre videre forringelse.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer på balkongskyvedøren.

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke, samt balkongskyvedøren lar seg ikke låse.

Konsekvens/tiltak

• Biinngangsdøren med råteskade bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader, varmetap og inntrenging av vann i konstruksjonen.

• Biinngangsdøren med råteskade bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning, varmetap og ytterligere skader på omkringliggende konstruksjoner.

• Det bør utføres ytterligere undersøkelser samt utbedring av innsettingsdetaljene rundt balkongskyvedøren for å sikre korrekt montering og tetting.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktinntrengning, varmetap og skader på omkringliggende konstruksjoner.

• Det bør utføres tiltak for å utbedre utettheten mellom dørblad og dørkarm for å hindre varmetap, trekk og mulig fuktskade i tilstøtende konstruksjoner. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økte oppvarmingskostnader og redusert bokomfort.

• Det bør utføres overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og fuktopptak.
Dersom skadene er omfattende, bør karmene vurderes for utskifting for å sikre funksjon, beskyttelse og levetid.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råteskader og redusert levetid på dørene.

• Dører som er vanskelig å åpne og lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.
Balkongskyvedøren må utbedres slik at den kan låses, for å ivareta sikkerheten og hindre uønsket inntrenging.
Manglende tiltak kan føre til økt slitasje, redusert brukervennlighet og svekket sikkerhet.

Kostnadsestimatet er kun satt til utskifting av bi-inngangsdør, samt ytterligere undersøkelser av omkringliggende konstruksjoner hvor det er påvist råteskade i nedre del av innvendig panel. Eventuelle ytterligere skader og øvrige registrerte avvik er ikke medtatt i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

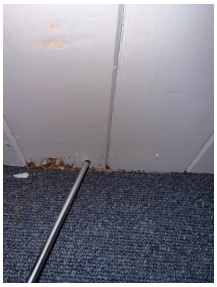
Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

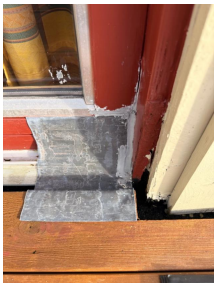
Tilstandsrapport



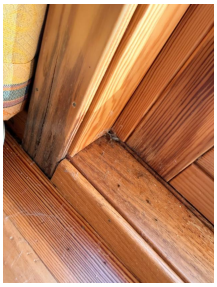
Råteskadet bi-inngangsdør.



Råteskadet panel, innvendig ved siden av bi-inngangsdør.



Provisorisk tetting, skyvedør.



Fuktskjolder, skyvedør.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse på ca. 15 m² med utgang fra 2. etasje og adkomst til hage og hagestue. Terrassen ligger over boligrom i 1. etasje og er tekket med asfaltbasert takbelegg, med overliggende trekonstruksjon og terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist funksjonssvikt i tettesjiktet. Det er registrert fukt- og råteskader i underliggende etasje. Dette innebærer at det vanntette laget, som skal beskytte bygningsdeler under terrassen, ikke fungerer som forutsatt.

• Det er registrert avskalling og oppsprukne terrassebord.

Konsekvens/tiltak

• Tettesjiktet må undersøkes og utbedres eller skiftes for å sikre at konstruksjonen under terrassen beskyttes mot fukt.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for videre fukt- og råteskader i underliggende etasje, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygningsdelene.

• Det anbefales å skifte ut oppsprukne og skadde terrassebord, samt utføre nødvendig vedlikehold av overflaten for å hindre videre forringelse.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere skader på terrassekonstruksjonen og redusert levetid.

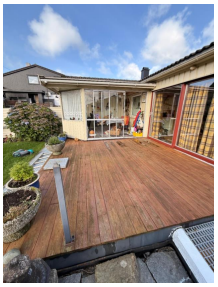
Kostnadsestimatet er satt til undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktinntrengning, samt punktvis utbedring av tekkingen dersom dette lar seg gjennomføre. Dersom ytterligere undersøkelser avdekker behov for større inngrep i fasaden og rundt skyvedøren, kan dette medføre ytterligere kostnader. Eventuelle skjulte skader i takkonstruksjonen under tekkingen er ikke kjent og er derfor ikke medtatt i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

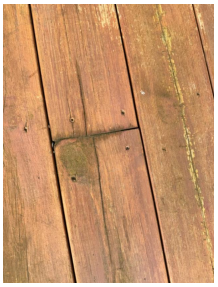
Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



Terrasse på ca. 15 m²



Avflassing og oppsprukket terrassebord.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

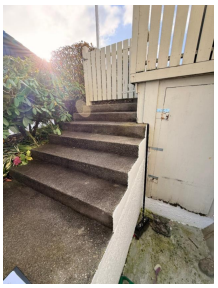
Det er utvendige trapper av betong.

Vurdering av avvik:

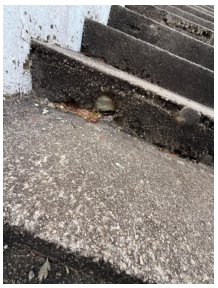
- Det er registrert mindre skader på trappen ved garasjen.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre de registrerte skadene på trappen for å hindre videre forringelse og økt risiko for skader ved bruk. Dersom skadene ikke utbedres, kan de forverres over tid og føre til redusert sikkerhet og økte vedlikeholdskostnader.
- Det anbefales å montere rekkverk på utvendig trapp for å redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko.



Manglende rekkverk. Høyder over 50 cm bør sikres.



Trapp ved garasje har mindre skader.

TG 3 Utstyrsbod

Beskrivelse

Boligen har en utvendig utstyrsbod.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert råte på dør, trebord og bordkledning, samt fuktskjolder fra taket. Det er også registrert råteskadet terrassebord som ligger over boden. Tekking er av ukjent alder og materiale.

Konsekvens/tiltak

- Det må utføres nødvendige utbedringer av råteskadet dør, trebord, bordkledning og terrassebord, samt utbedring av fuktskjolder fra taket. Tekkingens tilstand og materiale bør kartlegges og eventuelt skiftes ut.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre råteskader, redusert levetid på konstruksjonene og mulig inntrenging av fukt i boden.

Kostnadsestimatet er satt til riving og utskifting av råteskadet materiale, samt reetablering av berørte konstruksjoner i utstyrsboden.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

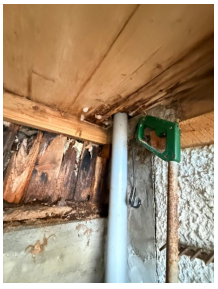
Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



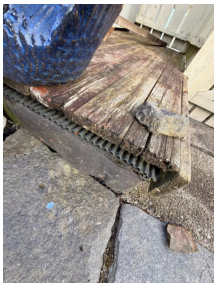
Utstyrsbod.



Råteskadet trebord, samt fuktskjolder i tak.



Råteskadet bordkledning på bod.



råteskadet terrassebord over bod.

TG 2 Hagestue

Beskrivelse

Hagestue på ca. 9 m², oppført i 2001. Bygget i trekonstruksjon med takplater som tekking, og har en enkel skyvedør i aluminium som adkomst.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert nedbøying i gulvet ved normal gange. Undergulvet er ikke undersøkt da gulvet er belagt med tepper.

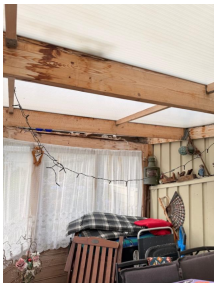
• Det er registrert fuktskjolder på takkonstruksjonen, samt indikasjoner på at hagestuen ikke er helt tett. Dette bør tas i betraktning ved vurdering av hva som lagres i hagestuen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av gulvkonstruksjonen for å avdekke årsaken til nedbøying.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være ytterligere deformasjon, redusert bæreevne og økt risiko for skader på konstruksjonen over tid.

• Det bør gjennomføres utbedringer for å sikre at takkonstruksjonen og hagestuen er tett, samt kontrollere at det er tilstrekkelig fall på taket, for å unngå videre fuktinntrengning og risiko for råteskader eller muggvekst.

Fuktskjolder og lekkasjer kan føre til skader på konstruksjonen og eventuelle gjenstander som oppbevares i hagestuen.



Fuktskjolder/renninger fra taket.

INNVENDIG

Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, teppe og belegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes tiltak for å utbedre knirk i gulvet, for eksempel ved å etterfeste eller bytte ut gulvbord der det er nødvendig.
Konsekvensen av å ikke utbedre knirk kan være redusert bokomfort og potensiell forverring av gulvets tilstand over tid.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med tapet, malt strie, trepanel og betong. Himlingene er utført med trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvise avvik på innvendige overflater, blant annet tapet/strie som har løsnet fra underlaget, samt buler og ujevnheter i tapetserte veggflater. Forholdene indikerer redusert vedheft mellom tapet og underlag, og overflatene fremstår stedvis med behov for vedlikehold og utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av overflatene for å sikre tilfredsstillende vedheft og estetisk utseende.
Dersom forholdene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflatene og økt behov for fremtidig vedlikehold.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet består av trebjelkelag og gulv mot grunn av betong.

Det er foretatt kontrollmålinger av gulv i enkelte punkter i boligens etasjer ved bruk av laser.

1.etasje:
I gang ble det registrert en høydeforskjell på ca. 13 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en høydeforskjell på ca. 19 mm ble målt på soveroms gulv over en lengde på ca. 2 meter.

2.etasje:
I stue ble det registrert en høydeforskjell på ca. 6 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en høydeforskjell på ca. 5 mm ble målt på spisestuegulv over en lengde på ca. 2 meter.

Målingene er kun utført i utvalgte områder, og fullstendig kontroll av hele etasjeskillet er ikke gjennomført. Det kan derfor forekomme ytterligere høydeavvik som ikke er registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom de oppleves som sjenerende eller gir bruksmessige ulemper.
Konsekvensen av slike høydeavvik kan være redusert komfort, snublefare og utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg.
Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget av eventuelle avvik i øvrige deler av etasjeskillet.

Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



2 meter målt på soveroms gulv, med et avvik på 19mm.

Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke utført med radonsperre, og det er ikke foretatt radonmåling.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt usikkerhet og risiko for helseskadelige radonnivåer i boligen.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe av ukjent materiale med pussede og malte overflater. Ildsted er ikke montert. Utvendig pipe har heldekkende pipebeslag, og det er sotluke/feieluke.

Skal boligen ha ildsted, må dette monteres av fagpersoner. Ildstedet må etter montering kontrolleres av kvalifisert kontrollør.
Uavhengig av hvem som monterer og godkjenner, er det huseiers ansvar at skjema sendes til brannvesenet.

Vurdering av avvik:
• På grunn av pipens alder anbefales det at pipeløpet kontrolleres av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle avvik eller behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at pipeløpet kontrolleres av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle avvik eller behov for utbedringer, da eldre piper kan ha skjulte skader eller slitasje som øker risikoen for brann eller lekkasjer.
Ved montering av nytt ildsted må dette utføres av fagperson og kontrolleres av kvalifisert kontrollør, for å sikre forskriftsmessig og trygg bruk.
Manglende kontroll og dokumentasjon kan medføre økt risiko for brann og redusert sikkerhet i boligen.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvene har belegg og betong, og veggene består av betong/mur. På deler av grunnmuren er det innvendige utforede vegger med synlige plater. Hulltaking er foretatt i stue i 1. etasje, med måleresultat på 27,5 vektprosent. Den undersøkte veggkonstruksjonen består av plater på trekonstruksjon, med plast og isolasjon mellom trekonstruksjonen og grunnmuren. Det er foretatt fuktundersøkelse med hulltaking på ett punkt i utforet vegg.

Ved hulltakingen ble det påvist skadelige fuktverdier og registrert synlige fukt- og råteskader i trekonstruksjon, samt misfarging på grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt- og/eller råteskade i den innforede veggen, samt funn av skadelig fukt ved hulltaking.

Det er også registrert bruk av plast i den innforede veggen.
• Det er påvist fuktrelatert misfarging og avflassing på synlige mur- og betongoverflater i rom under terreng.

Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).

Konsekvens/tiltak
• Det må iverksettes tiltak for å utbedre fukt- og/eller råteskade i den innforede veggen, samt undersøke omfanget av skaden nærmere.
Videre bør det vurderes å fjerne eller endre bruk av plast i veggkonstruksjonen, da dette kan hindre uttørking og øke risikoen for ytterligere fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for videre råteutvikling, soppdannelse og skader på konstruksjonen, samt forringelse av innemiljøet.

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktskader og forhindre videre fuktinntrengning i konstruksjonen, for å unngå ytterligere skadeutvikling og redusert levetid på bygningsdelene.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for sopp- og råteskader, samt forringelse av inneklimaet. Videre fuktpåvirkning kan også medføre kostbare reparasjoner på et senere tidspunkt.

• Konstruksjonen bør undersøkes nærmere av fagperson for å avdekke omfanget av fuktskader, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fuktinntrenging, utvikling av mugg og råte, samt skader på bygningsmaterialer og inneklima.

Kostnadsestimatet er satt til ytterligere undersøkelser, åpning av konstruksjonen og lokale utbedringer. Årsaken til fuktbelastningen må kartlegges, herunder mulig fukttransport fra grunnen og via konstruksjonens overganger og gjennomføringer. Skadeomfanget er ukjent, og ved avdekking av større fukt-, sopp- eller råteskader må ytterligere kostnader påregnes.

Det anbefales å ikke reetablere innvendige vegger mot grunnmuren før årsaken til fuktbelastningen er avdekket og nødvendige utbedringer er utført.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fukt-/råteskade, samt fuktmåling i tilgjengelig treverk med utslag på skadelig fukt.



Det er benyttet plast, samt grunnmur har misfarging.



Fukt relatert misfarging og avflassing på grunnmur, i rom under terreng.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp med furutrinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

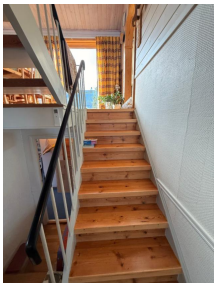
• Det er ikke montert rekkverk på nivået mellom spisestue og stue.

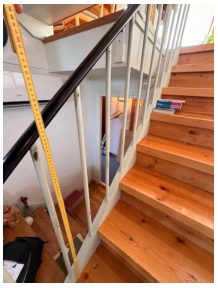
Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.
• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens sikkerhetskrav.
Konsekvensen av lav rekkverkshøyde er økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn og eldre.
• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.
• Rekkverk bør monteres for å utbedre avviket. Manglende rekkverk øker risikoen for fall og personskader.


Manglende håndløper på vegg.


Rekkverk under 90 cm.


Høyder over 50 cm bør sikres.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Det er finerdører innvendig.

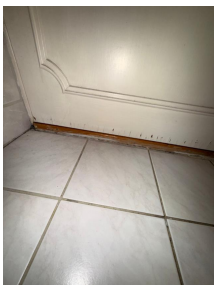
Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører, samt det er registrert at døren inn til bad er fuktpreget.

Konsekvens/tiltak
• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør utføres justering eller utskifting av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre funksjon og brukervennlighet.
Dør til bad som er fuktpreget bør vurderes skiftet for å unngå videre skade og redusert levetid, samt for å hindre eventuell spredning av fukt til omkringliggende konstruksjoner.

Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



Fuktpreget dør.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ved befaring registrert synlige tegn til aktivitet fra skadedyr i de områder som har vært tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen er basert på en visuell kontroll, og skjulte konstruksjoner eller utilgjengelige områder er ikke undersøkt. Dersom det senere oppstår mistanke om angrep, anbefales nærmere undersøkelser av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert spor etter skadedyr på kaldtloft, men av ukjent omfang.
- Det er påvist inntrekksveier for gnagere ved utvendig fasade.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av boligen av fagkyndig for å kartlegge omfanget av skadedyrangrep og eventuelt iverksette nødvendige tiltak.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være videre spredning av skadedyr, som kan føre til skade på bygningskonstruksjoner og redusert inneklima.

- Inntrekksveier for gnagere ved utvendig fasade bør tettes for å hindre at skadedyr kommer inn i bygningen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for skader på bygningskonstruksjoner, forurensning og helseplager.
Videre bør det vurderes å gjennomføre en grundigere inspeksjon av utilgjengelige områder dersom det oppstår mistanke om ytterligere aktivitet.



Spor etter skadedyr.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst å være fra 1996. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskriften fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 1992 **Kilde:** Egenerklæring

Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



Bad

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse eller rehabilitering av våtrom. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte vegger og malt strie i innvendig tak.

Årstall: 1992 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 1992 **Kilde:** Egenerklæring

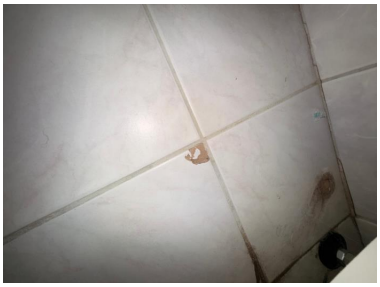
Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss og sprekker i fugene i våtsonen, samt skadet flis.

Konsekvens/tiltak
• Riss og sprekker i fugene samt skadet flis bør utbedres for å hindre forringelse og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan vann trenge inn i konstruksjonen og føre til skjulte skader og redusert levetid på våtrommet.

Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



Det er registrert skadet flis og oppsprukket fuger.



Kontroll av fall på baderomsgulvet.

1.ETASJE > BAD

TG 3 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Våtrommet har ikke noe synlig vanntett sjikt. Det er opplyst at badet ble renovert i 1996. Det er et eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er ca. 32 mm.

Årstall: 1992 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

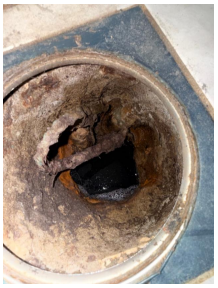
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv, vegg og sluk som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utbedres rundt rørgjennomføringer for å sikre tett vanntett sjikt og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av mangelfull utførelse er økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.
- Det bør etableres nytt, dokumentert vanntett sjikt og slukløsning for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Konsekvensen av manglende eller ukjent tettesjikt og eldre sluk er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet er satt for renovering av badet, herunder etablering av ny sluk og ny membran i våtsoner samt nye fliser på gulv og i dusjsonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluket under servant.



Usikker rørgjennomføring i gulv.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 1992 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

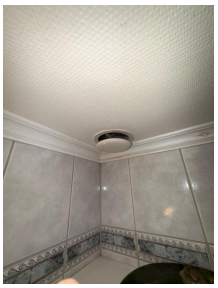
Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til økt fuktbelastning, risiko for muggdannelse og skader på bygningsdeler.



Naturlig ventilering via ventil i taket.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom mot brukssonen bak dusjkabinett, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,2 vektprosent.

Det presiseres at hulltaking kun er en stikkprøve, og at funnene derfor ikke kan utelukke eventuell fukt eller skader i andre deler av våtrommets konstruksjoner.



Fuktkvotemåling med pigger.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er oppført fra byggeåret. Gjeldende byggeforskrift på tidspunktet for oppføring av våtrommet var byggeforskriften fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av våtrom. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon ved befaring.
Veggene består av malt betong, og himlingen har panel på innvendig tak.
Gulvet er av malt/behandlet betonggulv, og det er ingen varmekilde.
Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Sluket er et eldre soilsluk.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har ingen/utilstrekkelig ventilering.

Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

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

Våtrommet har flere avvik som ingen tettesjikt, ved sluket, fuktpreget overflater, rørgjennomføringer og ventilasjon.

Våtrommet må totalrenoveres. Ved rehabilitering må tettesjikt, sluk, fallforhold og gjennomføringer etableres og dokumenteres i samsvar med gjeldende krav.

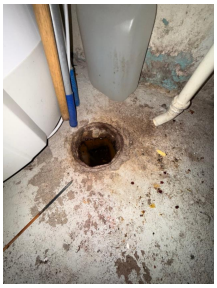
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og sikkerhet.
Manglende tettesjikt, fuktpreget overflater, utilstrekkelig ventilasjon og feil ved sluk og rørgjennomføringer medfører økt risiko for fuktskader, muggdannelse og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.
Alle arbeider må utføres og dokumenteres av kvalifiserte fagpersoner for å redusere risikoen for fremtidige skader og sikre forsvarlig utførelse.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.
Det er opp til kjøper å vurdere nødvendige oppgraderinger.

Våtrommet har behov for oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimatet er satt for totalrenovering av våtrommet for å tilfredstille dagens krav.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Vaskerom.


Eldre soilsluk.


Kontroll av fall på vaskeromsgulvet.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Hulltaking og fuktmåling er ikke utført da alle vegger er av betong, noe som gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

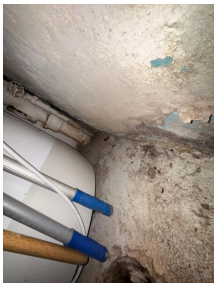
Vurdering av avvik:
• Det er registrert avflassing og misfarging på synlig betong.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen av avflassing og misfarging på betongen, samt vurdere ytterligere undersøkelser dersom tilstanden forverres.

Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



Misfarging og avflassing på betongvegg i våtsonen.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet har belegg, veggene er kledd med malt strie, og taket har malte flater.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er både integrerte og frittstående hvitevarer.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier



Kjøkken.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Avtrekksanlegget har oppnådd en høy alder, noe som medfører økt risiko for slitasje og funksjonssvikt. Det anbefales å vurdere tilstand og eventuelt behov for oppgradering eller utskifting.

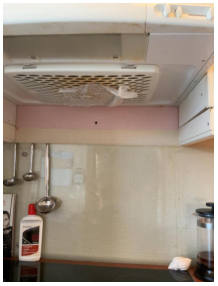
Konsekvens/tiltak

• Avtrekksanlegget bør kontrolleres av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for oppgradering eller utskifting, for å redusere risikoen for funksjonssvikt og sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



Ventilatoren er funksjonstestet og fungerer, men på grunn av alder er forventet gjenværende levetid begrenset. Utskifting av kjøkkenviften må derfor påregnes i løpet av de nærmeste årene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

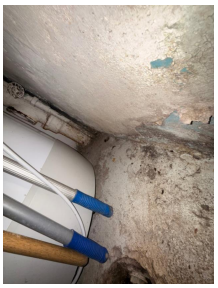
• Hovedstoppekran er ikke merket eller lett tilgjengelig for betjening, eller har manglende funksjon. Hovedstoppekranen ble ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak

• Hovedstoppekranen bør merkes tydelig og gjøres lett tilgjengelig for betjening.
Det anbefales at hovedstoppekranen funksjonstestes av fagperson for å avdekke eventuell funksjonssvikt.
Konsekvensen av manglende merking, tilgjengelighet eller funksjon kan være at vann ikke raskt kan stenges ved lekkasje, noe som øker risikoen for omfattende vannskader.

• Det anbefales å vurdere utskifting av de innvendige vannledningene, da alder og type skjøter gir økt risiko for lekkasjer og vannskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå plutselige rørbrudd eller lekkasjer, noe som kan medføre omfattende følgeskader på bygningen.



Hovedstoppekrane.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast samt støpejernsrør.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er registrert rust og rennemerker på avløpsrørene.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

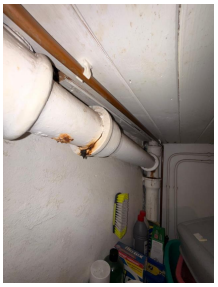
Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av avløpsrørene for å avdekke omfanget av rust og rennemerker.
Tiltak for utbedring bør iverksettes for å unngå lekkasjer og videre forringelse av rørene, da dette kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner.



Rust og rennemerker fra avløp.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er dårlig gjennomstrømning av luft i rommene, og det er registrert "kjellerlukt" i rom mot terreng i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, og ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.
Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er økt risiko for fuktproblemer, dårlig inneklima og luktproblemer, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjoner og redusert bokomfort.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres service på varmepumpen i henhold til produsentens anbefalinger, og dokumentasjon på utført service bør fremskaffes.
Manglende service og dokumentasjon medfører økt risiko for redusert effekt, driftsstans og forkortet levetid på anlegget.

Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



Varmepumpe fra 2022.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

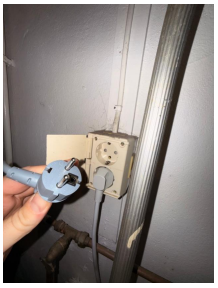
Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Kontroll av stikk.

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget ble installert i 1963.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring og dokumentasjon for deler av det elektriske anlegget. Dette medfører usikkerhet om utførelsen og sikkerheten til de aktuelle delene av anlegget.

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

Konsekvens/tiltak

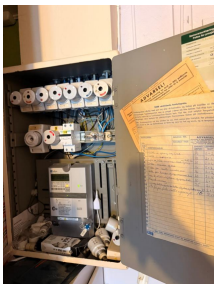
Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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



Sikringsskap med skru-sikringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler(e) og brannslukningsapparat.

Det er foretatt en visuell vurdering av tilgjengelige branntekniske forhold. Vurderingen omfatter synlige forhold, og det er ikke utført kontroll av skjulte konstruksjoner eller dokumentasjon av branntekniske løsninger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er ukjent, og alder på disse er også ukjent.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist funksjonssvikt på fuktsikringssystemet. Det er gjort funn av fuktinntrengning og fuktskade i innforet veggkonstruksjon, samt avflassing og misfarging på synlig innvendig mur.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikring og drenering bør undersøkes nærmere og eventuelt oppgraderes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.
Konsekvensen av manglende eller svekket fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning, skader på bygningskonstruksjoner og redusert brukstid for kjeller og tilstøtende rom.

• Det må gjennomføres utbedring av fuktsikring og drenering for å hindre videre fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere fuktskader, redusert bæreevne og innemiljøproblemer som følge av mugg- og råteutvikling.

Kostnadsestimatet omfatter ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til svikt i drenering og fuktsikring, samt lokale utbedringer. Det anbefales å gjennomføre ny drenering og utvendig fuktsikring rundt hele boligen. Kostnadsestimatet omfatter ikke fullstendig utskifting av drenering og fuktsikring eller utbedring av eventuelle skjulte følgeskader. Ved større skadeomfang og omfattende tiltak må ytterligere kostnader påregnes.

Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong. Grunnmuren er utvendig pusset og innvendig malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

• Grunnmuren har nådd en alder hvor det er vanlig å observere mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker og skjevheter bør utbedres for å hindre inntrenging av fukt, som kan føre til ytterligere skader på grunnmuren over tid.

• Det anbefales å overvåke grunnmuren for utvikling av sprekker og skjevheter, samt utføre nødvendige utbedringer ved behov.
Konsekvensen av å ikke følge opp slike forhold er økt risiko for fuktinntrenging, forverring av skader og redusert levetid på konstruksjonen.



Mindre utvendige sprekker.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er forstøtningsmurer av betong og betongstein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres rekkverk eller annen tilfredsstillende sikring på forstøtningsmuren(e) for å ivareta sikkerheten og forhindre fallulykker. Manglende sikring medfører økt risiko for personskader.



Skjevheter i forstøtningsmur av betongstein.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

Boligen ligger i et skrånet terreng.

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

Konsekvens/tiltak
• Terrenget bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, for å hindre vannansamlinger ved muren. Manglende fall øker risikoen for fuktinntrengning og skader på grunnmur og konstruksjon.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype og avløpdsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres undersøkelser for å avklare type vann- og avløpsledninger.
Konsekvensen av manglende informasjon er økt usikkerhet rundt tilstand og levetid, noe som kan medføre risiko for uforutsette skader, driftsproblemer og behov for utskifting på kort varsel.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er ukjent om eiendommen har nedgravd oljetank.

Vurdering av avvik:
• Det er ukjent om eiendommen har nedgravd oljetank. På grunn av byggets alder er det økt sannsynlighet for at en slik tank kan være tilstede, men dette er ikke bekreftet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres undersøkelser for å avklare om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen.
Uavdekket oljetank kan medføre risiko for forurensning og fremtidige kostnader knyttet til fjerning eller sanering.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på nivået mellom spisestue og stue.
• Det mangler samsvarserklæring og dokumentasjon for deler av det elektriske anlegget. Dette medfører usikkerhet om utførelsen og sikkerheten til de aktuelle delene av anlegget.

Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

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

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere rekkverk på utvendig trapp for å redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt usikkerhet og risiko for helseskadelige radonnivåer i boligen.

• Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens sikkerhetskrav.
Konsekvensen av lav rekkverkshøyde er økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn og eldre.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.

• Rekkverk bør monteres for å utbedre avviket. Manglende rekkverk øker risikoen for fall og personskader.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

• Det bør monteres rekkverk eller annen tilfredsstillende sikring på forstøtningsmuren(e) for å ivareta sikkerheten og forhindre fallulykker. Manglende sikring medfører økt risiko for personskader.

Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

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

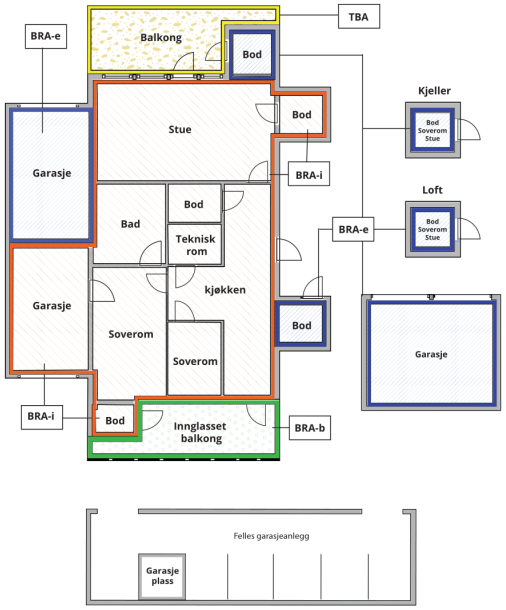
Hva er måleverdig areal?

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.

Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	73			73	
2.etasje	53	9		62	15
SUM	**126**	**9**			**15**
SUM BRA	**135**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang m/trapp, soverom 1, soverom 2, bad, vaskerom, bod 1, bod 2, stue, gang		
2.etasje	Kjøkken, spisestue, stue, bod	Utvendig hagestue	

Kommentar

Oppmålingen er utført ved bruk av håndholdt lasermåler og det kan forekomme mindre avvik. For mer nøyaktig oppmåling må det gjøres en arealmåling ved hjelp av 3D-skanning av boligen.

Boligen er oppført med forskjøvne etasjeplan (halvetasjer). Av hensyn til arealberegningen er disse inndelt og presentert som 1. og 2. etasje.

Utstyrsbod er ikke medtatt i arealberegning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

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

2. etasje: Et tidligere soverom er innlemmet som en del av stuen. Det er også etablert et ekstra vindu og en skyvedør som ikke fremkommer på godkjente tegninger.

1. etasje: Det er oppført et tilbygg under terrassen av ukjent alder. Det er ukjent om tilbygget er byggesøkt, og om rommene er godkjent for varig opphold.

Utvendig: Det er etablert en hagestue som ikke fremkommer på godkjente tegninger.

Ny eier overtar ansvaret for eventuelle søknadspliktige forhold på eiendommen. Myndighetene kan pålegge retting av forhold som ikke er byggemeldt eller oppført i henhold til godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført håndverkstjenester på boligen de siste 5 årene. Se egenerklæring.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		20		20	
SUM		**20**			

Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

SUM BRA	20

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er utført ved bruk av håndholdt lasermåler og det kan forekomme mindre avvik. For mer nøyaktig oppmåling må det gjøres en arealmåling ved hjelp av 3D-skanning av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke mottatt.

Nyere håndverkstjenester

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

Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Gunnar Steinsland	Takstingeniør
	Gunnar Inge Brattaas	Kunde
	Inger Brattaas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	715		0	355.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Raunebakken 5B

Hjemmelshaver
Brattaas Gunnar Inge, Brattaas Inger Johnsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Tasta / Vardeneset i Stavanger.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Kjøper oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplan for eiendommen og området rundt.

Tinglyste/andre forhold
Oppfordrer kjøper å gjøre seg kjent med alle bestemmelser i grunnboken til eiendommen.

Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Garasjen er stedvis jevnlig vedlikeholdt, men det må påregnes ytterligere vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Garasje på ca. 20 m², oppført i betongkonstruksjon.

Innvendig består gulv, vegger og himling av betong. Adkomst via garasjeport.

Ny eier må påregne normalt vedlikehold og stedvise oppgraderinger av garasjen.

Det anbefales å etablere rekkverk eller annen egnet sikring langs garasjetakets kanter for å redusere risikoen for fallulykker.

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



Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	16.10.2026		Gjennomgått	6	Nei
Egenerklæringsskjema	06.10.2026		Gjennomgått	7	Nei
Ferdigattest	08.01.1964		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	12.05.1961		Gjennomgått	6	Nei
Byggetillatelse - Garasje	20.08.1979		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Raunebakken 5B , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 715
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

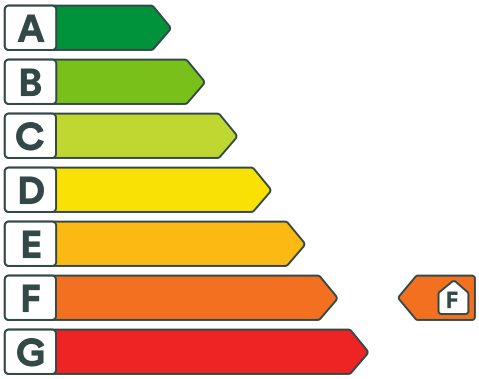
Vedlegg: Takstrapport

enova

Energiattest



Adresse **Raunebakken 5B, 4028 STAVANGER**	
Dato for energimerking **16.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370176**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4355172**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **715**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1963**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **135,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **126,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **299,17**



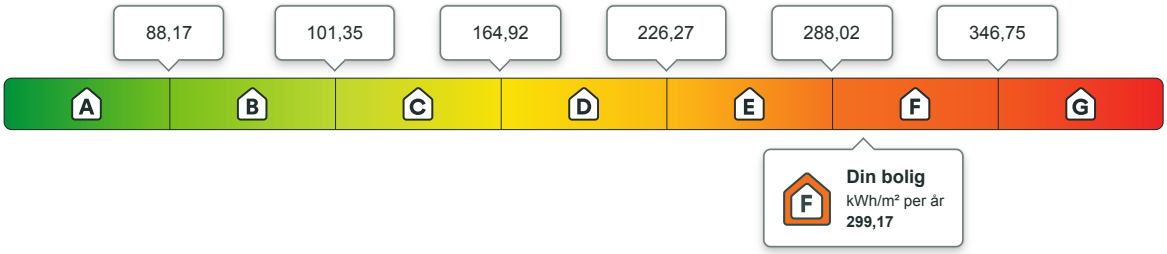
Raunebakken 5B, 4028 STAVANGER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
31 917,49	**253,31**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Raunebakken 5B, 4028 STAVANGER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Raunebakken 5B, 4028 STAVANGER



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2211260282 / Thor Erik Nilsen, tlf. 47605445
Raunebakken 5B, 4028 Stavanger
Gnr. 28, bnr. 715 i Stavanger kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

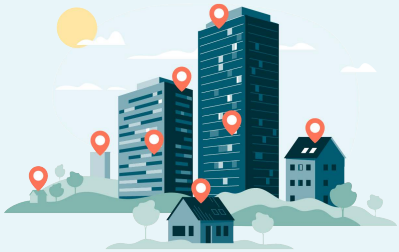
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnr: 2211260282
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.10.2026

Thor Erik Nilsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

476 05 445
thor.erik.nilsen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Stavanger
Postboks 250, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no