



Velkommen til

Magnus Lagabøters gate 51
4010 Stavanger

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Magnus Lagabøters gate 51
4010 Stavanger

Innholdsrik leilighet, betydelig renovert i 2020 | Drenering i 2020 | Sentralt beliggenhet | Skjermet hage | To soverom

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 290 000
Omkostninger*	kr	133 340
Totalpris inkl. omk.	kr	5 423 340
BRA/BRA-I		120/111 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1913
Etasje		1
Energimerking		E

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!



Anders Tangen
Eiendomsmegler

414 55 664
anders.tangen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**5 290 000**
Omkostninger*	kr	**133 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**5 423 340**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 132 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 133 340

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 13 243 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 56, bnr. 1174, snr. 1 i Stavanger kommune.

Forretningsfører
Internt i sameiet

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Tomannsbolig:

BRA-i: 111 m2
BRA-e: 9 m2
BRA total: 120 m2

1. etasje
BRA-i: 64 m2.
TBA: 28 m2.

-1. etasje
BRA-i: 47 m2.
BRA-e: 9 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
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.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Tomannsbolig

Etasje
1

Parkering
Gateparkering.

Sameiet
Navn på sameiet: Magnus Lagabøters gate 51. Sameiets org.nr.: 918105360.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 216 m² på felles eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Felles eiet tomt for sameiet på ca 216 m² opplyst av Stavanger kommune. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Eiendomsgrensene er i hovedsak markert som mindre nøyaktige i kommunens kartgrunnlag.

Merk at det benyttes et areal til hage mellom huset og vei, dette har et uavklart eierforhold - se under pkt. Vei og pkt. Regulering.

Tomten er felles, men bruken av denne er inndelt ved at snr. 1 har eksklusiv bruksrett til hagen bak huset mens
snr. 2 har eksklusiv bruk av hagen foran huset. Arealet foran huset som kan disponeres av snr. 2 ligger utenfor
tomtegrensen og tilhører Stavanger kommune. Se også vedlagt kart for mer detaljert oversikt.

Vedtekter/husordensregler
Sameiet er ikke konstituert/formalisert med særskilte vedtekter, styre eller budsjett/regnskap/årsberetning. Sameiet er heller ikke registrert i enhetsregisteret og har ikke organisasjonsnummer, noe som settes som et krav for å opprette felles konto eller felles forsikring m.v. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedr. bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende.

Sameiebrøk
110/196

Byggeår
Ca. 1913

Innhold
Eierseksjon i tomannsbolig over to plan som består av følgende rom:

1. etasje BRA-i: Entré, garderobe, stue/kjøkken, gang m/trapp og bad.

Underetasje BRA-i: Teknisk rom u/trapp, to soverom, bad og vaskerom.

Underetasje BRA-e: Utvendig bod på 9 m².
Terrasse og platting på 28 m².

Standard
Magnus Lagabøters gate 51 har en sentral beliggenhet med kort vei til Stavanger sentrum.

leilighet over to plan i en klassisk tomannsbolig fra 1913, betydelig oppgradert og ombygd i perioden 2020–2024 med blant annet utgravd underetasje og nytt tilbygg. Boligen kombinerer sjarmerende bygningsdetaljer som synlig tømmer og teglstein med moderne løsninger, gulvvarme i begge etasjer og direkte utgang til en skjermet hage og terrasse.

1. etasje:
- Stuen preges av synlige tømmervegger og eksponert teglstein fra mursteinspipen. Det er parkett på gulvet og gulvvarme. Rommet har store vindusflater og god plass til sittegruppe og spisebord, i en delvis åpen løsning mot kjøkkenet.
- Kjøkkenet fra HTH er utstyrt med kjøkkenøy, integrerte hvitevarer, induksjonstopp med integrert kullfilterventilator. Fra kjøkken er det det tilknyttede tilbygget åpner store foldedører opp mot terrassen og hagen.
- Badet ble oppført ca. 2016 etter TEK10 og har flislagt gulv med gulvvarme.
- Innbydende entré som har flislagt gulv med gulvvarme

Kjeller:
- I underetasjen ligger to soverom, begge utstyrt med gulvvarme tilknyttet luft-til-vann-varmepumpen. Rommene har god plass til seng og oppbevaringsmøbler.
- Badet i underetasjen ble etablert i 2024 etter TEK17 og har flislagt gulv med gulvvarme.
- Vaskerommet ble etablert i 2024 med slipt betonggulv med gulvvarme, malte plater på veggene og malt himling. Rommet er innredet med nedfelt vaskekum, plastsluk, opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilasjon.
Følgende nevnes:
- Leilighet betydelig renovert i 2020, kjeller gravd ut i 2020.
- Drenering - 2020
- Nytt røropplegg i hele leiligheten (bortsett fra originalt bad) 2020
- Nytt el-anlegg (inkl. Ny kabel via gate) 2020
- Nytt HTH-kjøkken i 2020
- Vannbåren gulvvarme og termostater i alle rom (bortsett fra eldre bad), nytt VP-anlegg Nibe 2020
- Nye vinduer i begge etasjer (utenom et lite vindu i originalt bad)
- Nytt tilbygg med foldedør 2020
- Ny terrasse i Termofuru 2020
- Eiendommen har en utvendig bod på ca. 9 m²

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

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er registrert at enkelte vinduer tar i karm ved åpning og lukking, noe som kan gjøre dem vanskelige å åpne og lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduet på badet er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduet på badet 1.etasje har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Underetasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet mangler vanntett sjikt.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er registrert manglende skifertakstein enkelte steder på taket.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er registrert punktlekkasje fra takrennen. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist avvik på gnagesikring (musetetting). Det er påvist spredte skader i plastkledningen.
- Ytterdører | Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer på kjellerdøren. Det er påvist at enkelte dører er tar i karm ved åpning og lukking.
- Utvendige trapper | Det er registrert overflatiske skader på trappen. I tillegg er det bom/hulrom under steinhellene. Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Andre utvendige forhold | Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Utvendig bod | Det er registrert fuktutslag og misfarging på betongsteinene. Det er registrert fuktpreget trekonstruksjon.
- Innvendig - Overflater - gulv | Parkett i 1.etasje har en del slitasje.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. Det er foretatt endringer i bæresystemet for boligen etter opprinnelig ferdigstillelse. Det foreligger ikke tegninger for underetasjen, noe som medfører usikkerhet om utførelsen og omfanget av endringene.
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Det er registrert manglende murpuss og avskalling på pipen.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er gjennom målinger påvist forhøyet fuktnivå i trevegger i underetasje/kjeller.
- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det er påvist inntrekksveier for gnagere ved utvendig tetting i bunnen av fasaden.
- Underetasje Bad - Overflater gulv | Det er registrert riss i flisene på gulvet.
- Underetasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer, for eksempel ved avløpet på servanten, noe som gir fare for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsonen.
- Underetasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Toalettet har beveget seg fra sin opprinnelige plassering.
- Underetasje Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Underetasje Vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er registrert riss i betonggulvet.
- Underetasje Vaskerom - Ventilasjon | Det er kun naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler.
- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- 1. Etasje Bad - Overflater gulv | Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.
- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer ved servant, noe som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er foretatt og det er påvist fuktskjolder i synlig treverk. Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område).
- 1. Etasje Stue/kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Innvendige vannledninger | I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ledes til sluk, men det er åpen konstruksjon og det ikke er automatisk lekkasjestopper.
- Innvendige avløpsrør | Det er registrert sen avrenning på servant på bad i 1. etasje.
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) | Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

- 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. Gjelder steder hvor det ikke er opplyst utført arbeider. Utvendig fuktsikring mangler tettelist.
- Grunnmur og fundamenter | Det er påvist mindre skjevheter i muren. Det er innvendig registrert riss i overflaten på grunnmuren. Det er registrert stedvis avskalling/blæring i maling/overflatebehandling på grunnmur. Forholdet kan være indikasjon på fuktbelastning i murverket.
- Forstøtningsmurer | Det er påvist mindre skjevheter i murer.
- Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Takkonstruksjon/Loft | Takkonstruksjon og loft er ikke besiktiget på grunn av manglende tilkomst på befaringstidspunktet.
- Underetasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det er ikke foretatt hulltaking eller fuktmåling i bakenforliggende konstruksjon på vaskerommet. Konstruksjonen er derfor ikke kontrollert med hensyn til eventuell fukt, og TGIU er satt.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Pipeadkomst: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Utvendig trapp: Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Utvendig trapp: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Radon: Boligen er utstyrt med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.
- Innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendig trapp: Trappen har dårlig funksjonalitet – den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. I tillegg er frihøyden under 2 meter.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det foreligger samsvarserklæring fra 2019 i forbindelse med opplyst renovering av det elektriske anlegget.

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
Attraktiv og meget sentral beliggenhet på Våland. Det er en liten spasertur ned til Stavanger sentrum samt nærhet til buss- og togforbindelser.

Her bor man i et rolig boligområde og er samtidig kun en kort spasertur unna bysentrum, dagligvarebutikk, skoler, lekeplasser og barnehage.

Er du glad i å gå tur så er det flotte rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet ; bl.a. Mosvannet og Vålandskogen.

Er du en livsnyter kan nærområdet friste med museer, gallerier, konsertscener og spisesteder.

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.

Boligen er en del av en tomannsbolig. Grunnmuren er utført i ulike materialer og er opplyst understøpt, og gulv mot grunn er av betong. Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon, med stående bordkledning og plastkledning. Etasjeskillet består av trebjelkelag. Taket er utført som mansardtak med ukjent oppbygning, og er tekket med skifertakstein og betongtakstein.

Utvendig bod:
Boden er oppført med synlig treverk og stålplater på taket, ytterdør i trekonstruksjon kledd med bordkledning, betonggulv og vegger av betongstein samt synlig grunnmur fra boligen.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligens opprinnelige oppføring (byggeår 1913) i den mottatte dokumentasjonen.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd utstedes det ikke lenger ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Kommunen opplyser i tillegg at arkivmateriale fra før 1929 i stor grad gikk tapt i en brann samme år, slik at historisk dokumentasjon for eldre eiendommer kan mangle.

Det er utstedt ferdigattest den 22.09.2026 for utgraving av kjeller, ny drenering og vinduer (sak 2026/44467, byggetillatelse datert 28.05.2019, sak 19/09560-2). Tillatelsen omfattet bruksendring av kjeller til rom for varig opphold. Det er stilt vilkår om at byggverket, eller deler av det, ikke må brukes til annet formål enn det som fremgår av tillatelsen.

Det er utstedt ferdigattest den 22.09.2026 for tilbygg og bod (sak 2026/44457, byggetillatelse datert 02.04.2020, sak 20/06358-2). Tiltaket omfattet tilbygg og bod med BRA 19 m² (oppført ca. 2020) samt tilbakeføring av vinduer, og kommunen ga dispensasjon fra reguleringsplan 1139 § 3 og byggegrense mot vei. Det er stilt vilkår om at byggverket ikke må brukes til annet formål enn det som fremgår av tillatelsen.

I eiendommens byggesaksarkiv foreligger i tillegg følgende eldre tillatelser:
- Byggetillatelse datert 02.06.1986 for tilbygg toaletter. Tillatelsen ble gitt på vilkår om at vegg mot nordvest må utføres i B-30-konstruksjon og vinduer flyttes til sørvestfasaden. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon, og jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.
- Tillatelse datert 07.09.1935 for innsetting av takvindu i mansardetasjen. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon, og jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.
Det er oppført terrasse og platting på terreng inntil boligen.

Oppvarming
Varmepumpe og elektrisitet. Det er luft-til-vann-varmepumpe. Det er gulvvarme på bad i 1. etasje. Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og sotluke/feieluke, men det er ikke montert ildsted.

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 E.

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. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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 utstyrt med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger.

Eiendommen omfattes av Retningslinjer for hensynssoner bevaring av kulturmiljø (Trehusbyen Stavanger). Konf. eventuelt megler.
Ved utskifting av vinduer skal det legges stor vekt på utformingen, slik at de nye vinduene harmonerer med opprinnelig byggestil og proporsjonering i fasadene. Bygningshistorisk verdifulle intakte bygninger skal søkes bevart. Søknader om endring av slike bygninger kan forelegges byantikvaren til uttalelse (§ 5 b).

Det pågår arbeid med ny kommuneplanens arealdel 2027-2042 (plan-ID KP 2027-2042), hvor planlegging er igangsatt.

Manglende utnyttelsesgrad - Stavanger. I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnytting (U-grad, TU, %-BRA, % BYA eller omriss av eksisterende eller planlagt bebyggelse). Planen har da ikke rettslig virkning som grunnlag for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven. Fortsatt vil planens øvrige virkninger stå ved lag (arealformål, byggegrenser, frisikt m.m.) Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnytting, og da gjennom en prosess tilsvarende full

regulering. Der tiltakene ikke er omfattende kan det vurderes om det er aktuelt å søke om dispensasjon fra dette kravet. Der planen mangler angivelse av utnyttelsesgrad må det ved søknad om tiltak angis (krysses av for) at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.01 om krav til regulering. Dispensasjon krever grunngitt søknad.

Det arealet som formelt sett ikke tilhører eiendommen er også regulert til bolig.

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.

Det er et belte mellom denne eiendommen og veien som har et uavklart eierforhold, dette er ikke uvanlig i dette boligområdet se mer under pkt. Regulering.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 012 991 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 051 965 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.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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
Kristian Viste
Christine Helgeland Midbøe

Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

15.08.2016 - Dokumentnr: 733036 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 110/196
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. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

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.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

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.

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.

Andre relevante opplysninger
Flowerpot lampene og stringhyllene i tv-stue, spisestue og gang medfølger ikke i handelen.

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon 1,20% (forutsatt salgssum kr 5 500 000), kr 66 000
Betalingsutsettelse, kr 1 500

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke, kr 21 900
Oppgjørshonorar, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 300
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 2 900

Totalt, kr 121 305

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

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 Rogaland Eiendomstakst AS den 25.09.2026.

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.
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 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- 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.

Ansvarlig megler
Anders Tangen
Eiendomsmegler
Telefon: 414 55 664
E-post: anders.tangen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Madla
Madlakrossen 7
4042 HAFRSFJORD
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.







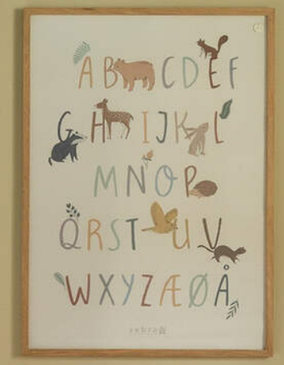












A B C D E F
I J K L
M N O P
Q R S T U V
W X Y Z Æ Ø Å




GJETT
HVOR GLAD
JEG ER I DEG
Sam McBratney
Anita Jeram



KARDEMOMME-
LOVEN:
Man skal ikke
plage andre
man skal være
grei og snill
og for øvrig
kan man gjøre
hva man vil.





MAGNUS LAGABØTERS GATE 51

Nabolaget Våland/Musegata - vurdert av 116 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Rektor Steens gate Linje 11, N85	**3 min** 0.2 km
Paradis stasjon Linje L5	**9 min** 0.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**11 min** 0.9 km
Stavanger Sola	**17 min**

SKOLER

Våland skole (1-7 kl.) 479 elever, 22 klasser	**3 min** 0.3 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	**15 min** 1.2 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	**20 min** 1.7 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	**11 min** 0.9 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	**13 min** 1.1 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	**13 min** 1.1 km
Bergeland videregående skole 700 elever	**14 min** 1.2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

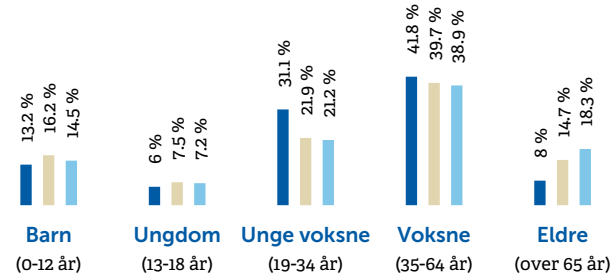
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Høflige 57/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Våland/Musegata	1 807	939
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Våland barnehage (1-6 år) 22 barn	**5 min** 0.4 km
Vålandshaugen barnehage (1-5 år) 58 barn	**6 min** 0.5 km
Teknikken barnehage (1-6 år) 171 barn	**11 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Våland	**6 min**
Coop Extra Paradis	**7 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 82/100

VEDLIKEHOLD VEIER

Godt velholdt 81/100

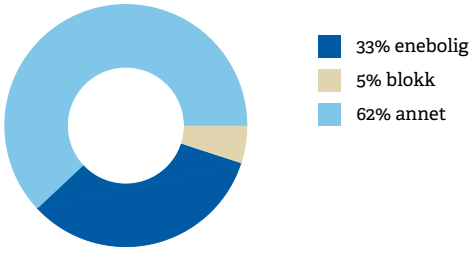
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 80/100

SPORT

St.Svithun u.skole - Sandvolleyballba... Sandvolleyball	**7 min**	0.6 km
Hjertelaget i.l. idrettshall Aktivitetshall	**10 min**	0.8 km
EVO Paradis	**7 min**	
EVO Kannik	**10 min**	

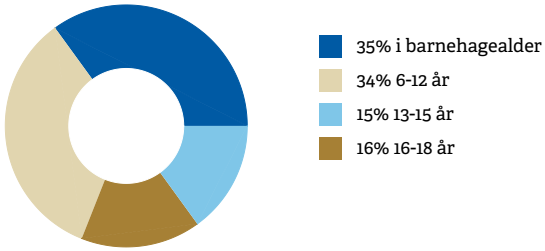
BOLIGMASSE



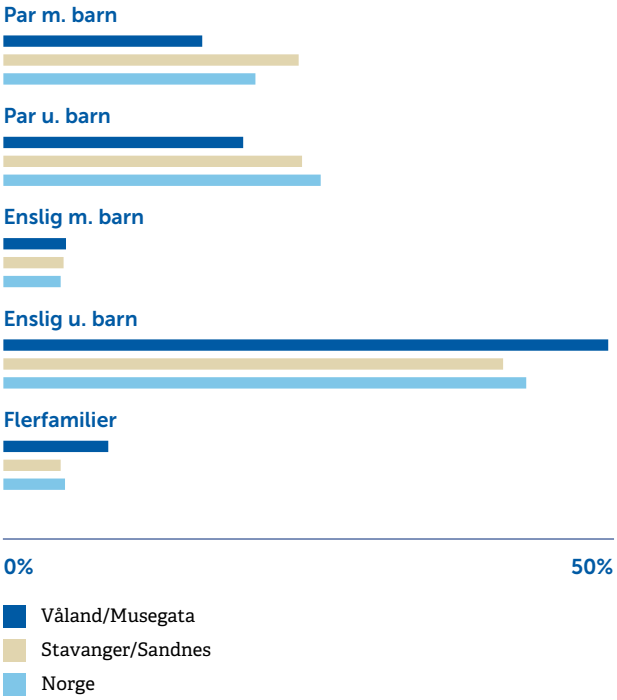
VARER/TJENESTER

Herbarium	**18 min**
Vitusapotek Paradis	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



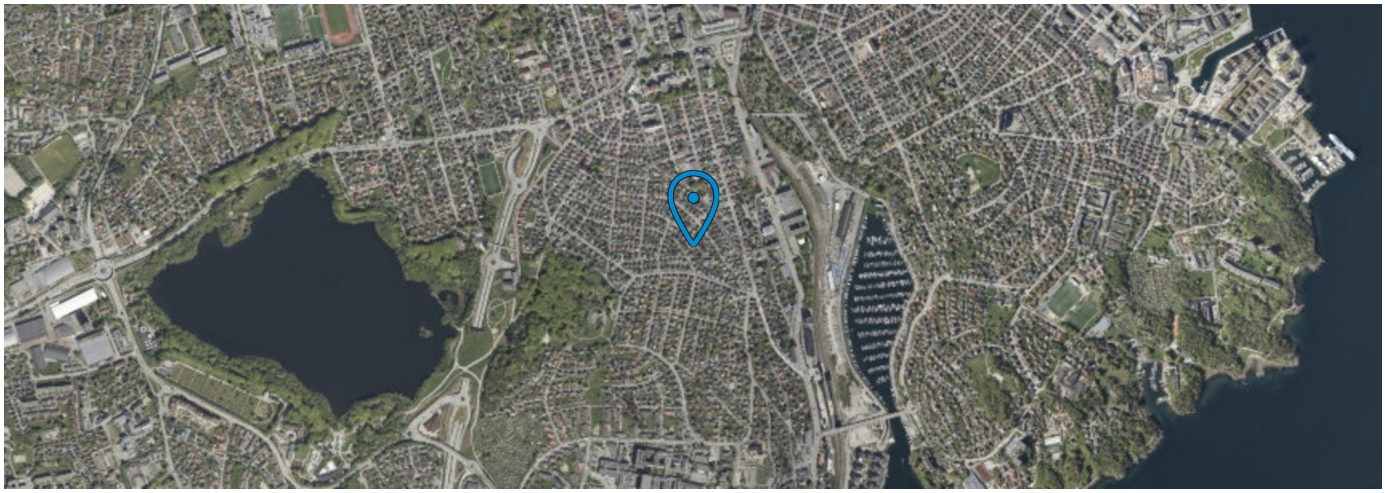
FAMILIESAMMENSETNING

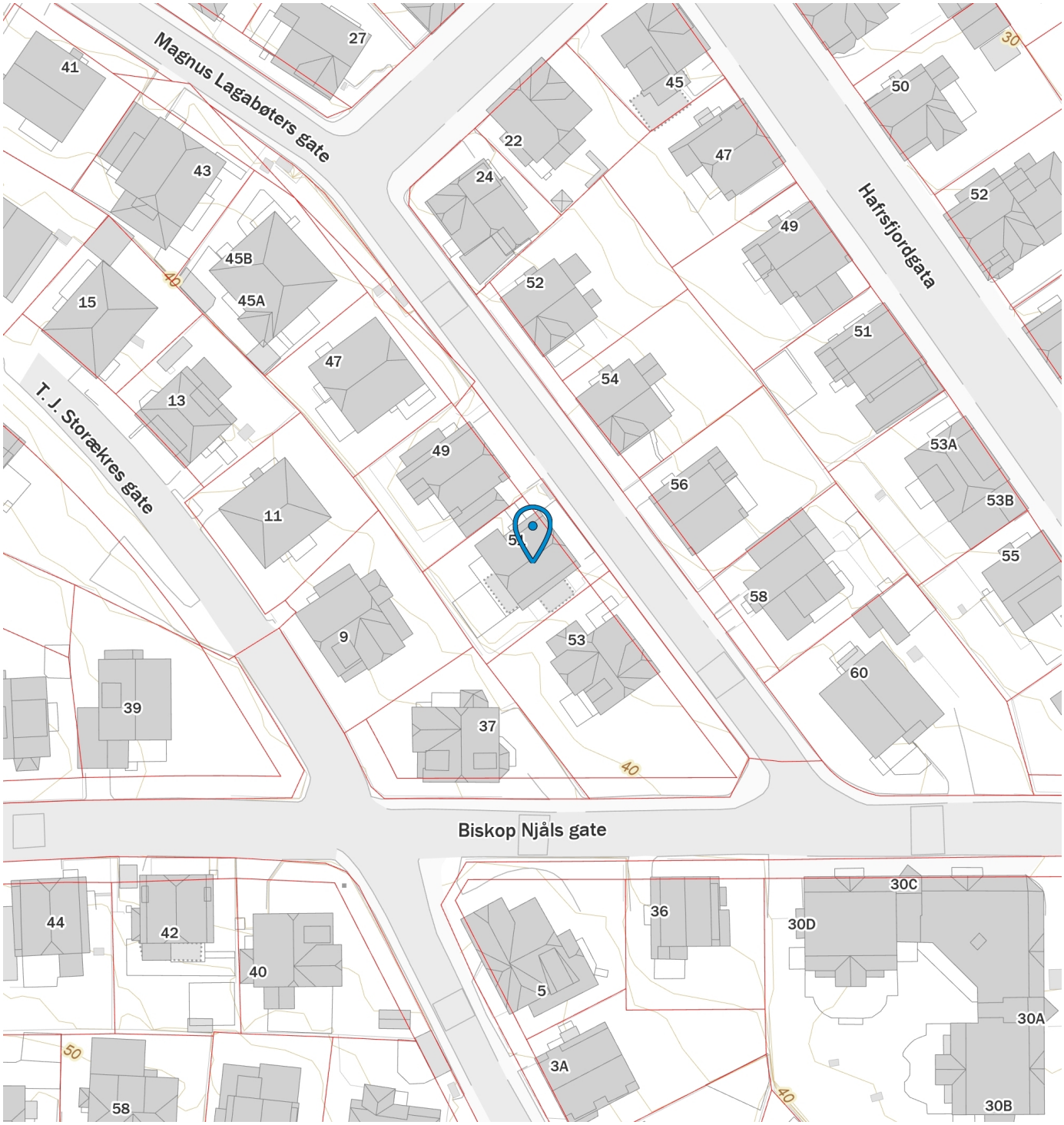


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**27%**	**33%**
Ikke gift	**63%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**1%**	**4%**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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.

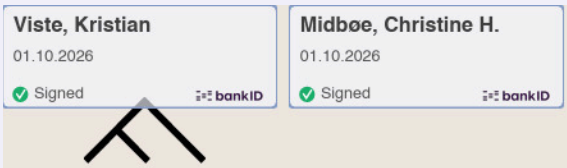
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

Kristian Viste

Christine Helgeland Midbøe

Boligen

Magnus Lagabøters Gate 51
4010 Stavanger

1103-56/1174/0/1

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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?:** 2024
   Firmanavn: Midbøe
   Beskrivelse av arbeidet: La rør, monterte toalett, dusj og vask i nytt bad
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Rogaland Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Koblet lys og brytere i nytt bad
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Mario Bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Nivellering, membran og fliser på nytt bad.
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: RENY
   Beskrivelse av arbeidet: Maling av nytt bad

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Satte opp stenderverk, gips og dør. I 2024 satte jeg inn et speilskap og monterte benker og hyller i nytt bad

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

• **Ja**

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

Vet ikke spesifikt.

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

• **Ja**

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**

Det har lekket inn vann i leiligheten til naboene over ved to anledninger i 2024. Et beslag på sørvest siden av huset, over balkongen, løsnet under en storm, og noen takpanner skled ned. Vann lekket inn i trappen, langs

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

takstol, men det ble raskt tettet, og nytt beslag ble montert. En takpanne over vinduet på gangen i underetasjen løsnet og det dryppet inn vann i overkant av vinduet. Det ble tettet og takpannen satt på plass igjen.

Bodens tak er ikke tett. Blikkenslager skal tette dette før visning.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Usikker

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt beslag og la på plass takpanne.

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduene bortsett fra det på eldre bad ble byttet. Jeg utførte arbeidet.

---

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Vi satt opp et tak mellom hus og mur. Har fungert som en bod frem til nå.

---

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

• **Ja**

Huset har en del skjevheter, spesielt i gulv. Vi har ikke merket noe til ytterligere setninger.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Nivellerte gulvet i første etasje med våtromsplater og avrettningsmasse. Jeg utførte jobben selv.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Kjelleren flommet over ved mye regnvær før vi renoverte. Kjelleren har etter dette blitt gravd ut og har aldri vært antydning til problemer med drenering etter dette.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Madla Eiendom

Beskrivelse av arbeidet: Drenert rundt 2/3 av tomten, 3 sider av huset (Den 4. ble drenert delvis av nabo da garasjen ble bygget) og innvendig i kjeller.

---

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

• **Ja**

Kjelleren flommet over ved mye regnvær før vi renoverte. Kjelleren har etter dette blitt gravd ut og har aldri vært antydning til problemer med drenering etter dette.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Madla Eiendom

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble utført drenering på tomt og hus.

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Madla Eiendom

Beskrivelse av arbeidet: Lagt dreneringsrør rundt 2/3 sider av tomten. Lagt dreneringsrør langs 3 sider av huset og innvendig i kjeller.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

3 sider av huset er drenert. Den 4. er delvis utført da naboen bygget garasje under terreng langs vår tomt. 2 sider av tomten er også drenert, der ligger dreneringsrøret under mur.

---

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?

• **Ja**

Har sett mus i hagen, under gammel mur nordsiden av hagen.

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

• **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?:** 2020
   Firmanavn: Madla Eiendom
   Beskrivelse av arbeidet: Ny avløpsledning til kum. Ny vannledning inn til kjeller.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Midbøe
   Beskrivelse av arbeidet: Alt av rør innvendig er nytt, bortsett fra eldre bad.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Midbøe
Beskrivelse av arbeidet: Ny luft-til-vann varmpumpe, med vannbåren varme i alle gulv bortsett fra eldre bad.

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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rogaland Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt el-skap inne og ute. Strøm via bakken og ikke luftspenn som alle naboer. Alle elektriske installasjoner ble byttet ut bortsett fra eldre bad.

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?
• **Ja**

Kjelleren er gravd ut og etablert som boareal.
Hagen ble senket og vi bygget et nytt tilbygg i 2020 (DEVO).

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Ferdigattest for kjeller, bod og tilbygg foreligger.

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

Kjelleren har blitt drenert og gravd ut. Inneholder i dag 2 soverom, vaskerom, bad og grov inngang.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Ferdigattest foreligger.

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**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

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

Taket lekker i boden. Dette skal bli utbedret før evt. salg.

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **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.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 56, bnr. 1174, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 25.09.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22684-1057 **Referansenummer:** TX1466

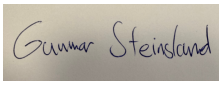
Autorisert foretak: Rogaland Eiendomstakst **Sertifisert Takstingeniør:** Gunnar Steinsland

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

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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.

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

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

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig opprinnelig oppført i 1913. Seksjonen er innvendig ombygd og modernisert i perioden 2020–2024. I samme periode er det utført utgraving av underetasje og oppført tilbygg.

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert innvendig. Utvendig må det påregnes stedvise vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig sammenheng med alder, konstruksjon og utførelse.

For nærmere beskrivelse av registrerte avvik og anbefalte tiltak vises det til rapportens sammendrag og de enkelte bygningsdelene.

Innvendige overflater er generelt kommentert, da disse er synlige og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Tomannsbolig - Byggeår: 1913

UTVENDIG Gå til side

Konstruksjon og fasade:
Taket er tekket med skifertakstein og betongtakstein,
Takrenner og nedløp er av plast.
Taket er utført som mansardtak. Selve takkonstruksjonens oppbygning er ukjent.
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon, med stående bordkledning og plastkledning. Kledningen er besiktiget fra bakkenivå.

Vinduer:
Vinduene er malte og har 3-lags glass fra 2019. Det er også et eldre, malt trevindu med 2-lags glass på badet i 1. etasje.

Dører:
Det er brann- og lydklassifisert entrédør, malt balkongdør i tre, foldedører og enkel kjellerdør i tre.

Terrasse og platting:
Det er terrasse på terreng, understøttet av bjelker, samt platting av betong på terreng som ligger inntil boligen.

Utvendige trapper:
Bygningen har utvendige trapper i betong.

Utvendig bod:
Boden er oppført med synlig treverk og har stålplater på taket. Den har en enkel dør i trekonstruksjon, kledd med bordkledning.
Innvendig består gulvet av betong, og veggene er av betongstein samt synlig grunnmur fra boligen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvet er av parkett og slipt betong.
Veggene er kledd med trepanel, malte plater og tømmervegger.
Himlingene har malte plater og trepanel.

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

Radon:
Boligen er utstyrt med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og sotluke/feieluke.
Ildsted er ikke montert i boligen.

Rom under terreng:
Gulvet er av betong. Veggene er kledd med plater på innvendig utforede vegger mot grunnmur. Nedre del av grunnmuren er dekket med grunnmursplast og er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt hulltaking i utforet vegg, uten at det ble påvist unormale forhold. På grunn av stålstendere i konstruksjonen er det utført måling av relativ luftfuktighet (RF) i hulrommet. Det er i tillegg foretatt fuktkvotemåling i tilgjengelig treverk i rom under terreng, hvor det ble registrert en fuktkvote på 16,1 vektprosent.

Innvendig trapp:
Innvendig trapp er en lakkert tretrapp.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2010. 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 våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet banemembran på gulv og baderomspanel. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er ca 20 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for dusjekabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i trapp mot bad. Det ble målt en fuktkvote på 13,2 vektprosent i tilgjengelig treverk. Det ble samtidig registrert fuktskjolder på treverket.

Våtrom › Underetasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av sjekkliste fra utførende med bilder.
Våtrommet har flis på vegg og våtromstrier. Himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg i dusj og gulv. Det er synlig vanntett sjikt med malingsystem på vegg som tettesjikt, og slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

foretatt ved/i vegg som skiller bad og soverom. Fuktmåling er utført med utslag på 10,8 vektprosent i tilgjengelig konstruksjon.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Det er etablert vaskerom i åpent rom i kjeller.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse eller rehabilitering av våtrom. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon ved befaring.
Veggene er utført med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er av slipt betong, og det er vannbåren varme.
Det mangler vanntett sjikt eller vanntett sjikt er ukjent. Det er plastsluk.
Våtrommet er innredet med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er ikke foretatt hulltaking eller fuktmåling i bakenforliggende konstruksjon på vaskerommet. Konstruksjonen er derfor ikke kontrollert med hensyn til eventuell fukt, og TGIU er satt.

KJØKKEN Gå til side

Gulvet har parkett, veggene har malte plater, og taket har malte plater.

Kjøkkeninnredningen fra HTH har glatte fronter og benkeplate av trykk-laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter integrert i induksjonstoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vann og avløpsrør:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Rør tilknyttet bad i 1. etasje er av ukjent type.
Det er synlig innvendige avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilasjon.

Varmesentral:
Det er luft-til-vann varmepumpe.

Varmtvannsberedning:
Boligen har varmtvannsbereder tilknyttet luft-til-vann varmepumpe.

Elektrisk annlegg:
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er opplyst renovert i 2020, bortsett fra bad i 1. etasje.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarsler(e) og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Drenering er utført rundt tre sider i av huset og rundt deler av tomten, samt innvendig i kjeller. Den fjerde siden er delvis drenert i forbindelse med naboens garasje. Arbeid opplyst utført i 2019.
Grunnmuren er utført i ulike materialer og er opplyst under støpt.
Grunnmuren er besiktiget hvor den er synlig.
Forstøtningsmurer er av betong og betongstein.
Boligen ligger i et skrånet terreng.
Avløpsledningene er av ukjent type fra 2019 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type fra 2019 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

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

Avviket er at det er gjort små innvendige endringer i 1 etasje, samt underetasjen.

I underetasjen er åpent rom benyttet i dag som vaskerom.

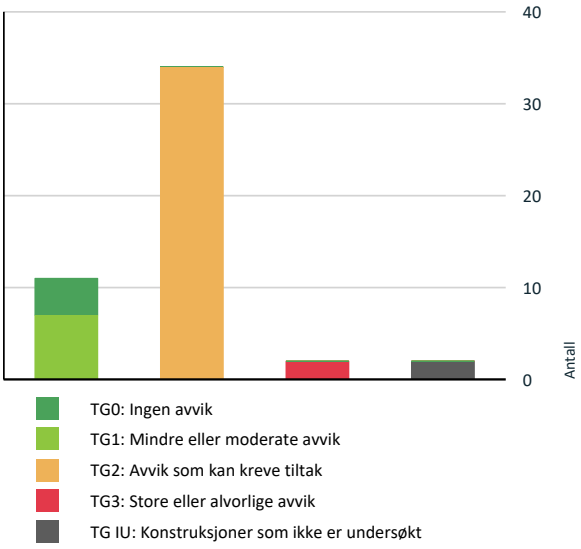
Ny eier overtar ansvar for søknadspliktige forhold på eiendommen. Myndigheter kan pålegge å rette opp de forhold som ikke er byggemeldt/ oppført iht. byggesøknad.

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

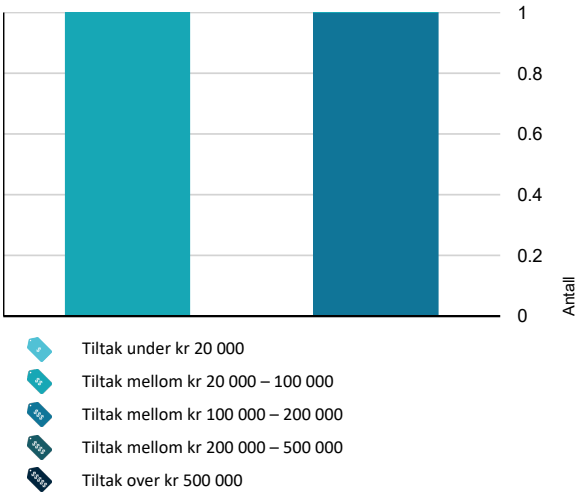
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 er foretatt på bakgrunn av bygningsdeler/konstruksjoner hvor seksjonseier selv har ansvar for vedlikehold (kun for seksjonsnummer 1), samt felles bygningsdeler som er vurdert til å ha en særlig nær tilknytning til seksjonen. Øvrige bygningsdeler og fellesarealer er ikke en del av vurderingen/rapporten.

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 > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	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 > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Utvendig > Utvendig bod** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** 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 > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Boligen er utstyrt med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.
- 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.
- Trappen har dårlig funksjonalitet – den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. I tillegg er frihøyden under 2 meter.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det foreligger samsvarserklæring fra 2019 i forbindelse med opplyst renovering av det elektriske anlegget.

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1913

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og er innvendig jevnlig vedlikeholdt. Utvendig bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2020	Ombygging av underetasje samt tilbygg.	Hagen ble senket og nytt tilbygg ble oppført. Arbeid opplyst utført av DEVO. Det er ikke opplyst hvem som har utført utgraving av kjelleren, herunder understøping av yttervegger og bærende vegger i kjeller.
2020	Modernisering	Alle vinduer, bortsett fra vinduet på eldre bad, ble byttet. Arbeid opplyst utført som egeninnsats.
2020	Modernisering	Nytt gulv i 1.etasje. Arbeid opplyst utført som egeninnsats.
2020	Modernisering	Drenering utført rundt tre sider av huset og rundt deler av tomten, samt innvendig i kjeller. Den fjerde siden var delvis drenert i forbindelse med naboens garasje. Arbeid opplyst utført av Madla Eiendom.
2020	Modernisering	Ny avløpsledning til kum og ny vannledning inn til kjeller. Arbeid opplyst utført av Madla Eiendom.
2020	Modernisering	Alt innvendig røropplegg ble fornyet, bortsett fra på eldre bad i 1.etasje. Arbeid opplyst utført av Midbøe AS.
2020	Modernisering	Ny luft-til-vann-varmepumpe og vannbåren gulvvarme i alle gulv, bortsett fra eldre bad. Arbeid opplyst utført av Midbøe AS.
2020	Modernisering	Nytt el-skap inne og ute. Strømtilførsel lagt i bakken. Elektriske installasjoner ble byttet ut, bortsett fra på eldre bad. Arbeid opplyst utført av Rogaland Elektro.
2024	Modernisering	Etablering av nytt bad i underetasjen. Arbeid opplyst utført av Midbøe, Rogaland Elektro, Mario bygg og RENY. Baderomsmøbeler er satt inn i form av egeninnsats.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med skifertakstein og betongtakstein, og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og takfot fra stige, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det kun er avdekket mindre avvik under befaringen, kan det foreligge skader som kun en nærmere besiktigelse på taket vil kunne avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er registrert manglende skifertakstein enkelte steder på taket.

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.
Vanntett sjikt på taket er eldre enn 18 år, noe som medfører økt risiko for slitasje, lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Vedlikehold eller utskifting bør vurderes for å unngå fremtidige skader.

• Manglende skifertakstein bør erstattes for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader på undertak og takkonstruksjon.
Det anbefales at taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold, da det kan være skjulte skader som ikke er synlige fra bakkenivå.



Manglende takstein.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert punktlekkasje fra takrennen.

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

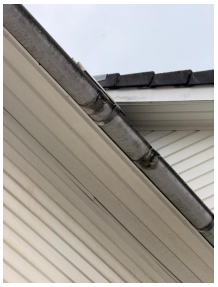
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

• Takrennen bør utbedres for å hindre lekkasje, da punktlekkasje kan føre til fuktskader på fasade og grunnmur.

• Det bør monteres snøfangere på taket for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.

• Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å ivareta sikkerheten ved feiing og for å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende adkomst kan medføre økt risiko for ulykker og at nødvendig vedlikehold ikke blir utført.



Punktlekkasje fra takrenne.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som mansardtak. Selve takkonstruksjonens oppbygning er ukjent.

Takkonstruksjon og loft er ikke besiktiget på grunn av manglende tilkomst på befaringstidspunktet.

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon, med stående bordkledning og plastkledning. Kledningen er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist avvik på gnagesikring (musetetting).
- Det er påvist spredte skader i plastkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for råte i veggkonstruksjonen bak.
Det anbefales også å undersøke tilstanden på bindingsverket bak kledningen før ny kledning monteres, for å avdekke eventuelle skjulte skader.
- Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting av kledning og underliggende trekonstruksjoner, noe som øker faren for skader over tid.
- Det bør utføres tiltak for å forbedre gnagesikringen (musetettingen) for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen. Manglende eller utilstrekkelig musetetting kan føre til at mus og andre skadedyr kommer inn i veggkonstruksjonen, noe som kan medføre skader på isolasjon og bygningsmaterialer, samt økt risiko for fuktskader og luktproblemer.
- Skadet plastkledning bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse av fasaden og redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader på underliggende konstruksjon.



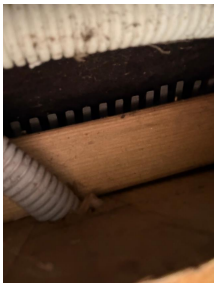
Råteskadet bordkledning.



Begrenset lufting ned mot grunnmur.



Skadet plast kledning.



Avvik på museband. For store åpninger.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags glass fra 2019. Det er også et eldre, malt trevindu med 2-lags glass på badet i 1. etasje.

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:

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

- Det er registrert at enkelte vinduer tar i karm ved åpning og lukking, noe som kan gjøre dem vanskelige å åpne og lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduet på badet er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduet på badet 1.etasje har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer som tar i karm bør justeres for å sikre normal funksjon og for å unngå unødvendig slitasje på beslag og karm.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere skade på vinduene og redusert levetid.
- Det bør utbedres rundt innsettingsdetaljene for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på både vinduer og tilstøtende bygningsdeler.
- Det bør utføres utbedringer av innsettingsdetaljene for å sikre korrekt montering og tetting.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for luft- og vannlekkasjer, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduene og omkringliggende konstruksjoner.
- Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av vinduet på badet for å hindre ytterligere forringelse.
Sprekker og slitasje i karmene kan føre til redusert isolasjonsevne, varmetap og økt risiko for fuktinntrengning, som igjen kan gi råteskader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.
- Vinduet på badet i 1. etasje bør vurderes for utskifting, da isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker funksjon og økt risiko for punktering og varmetap.
Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert isolasjonsevne, økt varmetap og mulig innvendig kondens, som kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet er satt for utbedring av utvendig tetting rundt vinduer hvor det er registrert mangelfulle vannbord og omrammingslister.

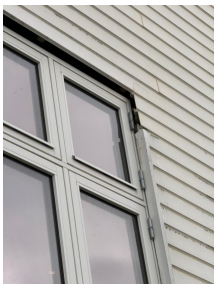
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Værslitt vindu på bad 1.etasje.



Mangler utvendig tetting.



Mangler utvendig tetting.



Mangler utvendig tetting.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør, malt balkongdør i tre, foldedører og enkel kjellerdør i tre.

Ytterdører har behov for regelmessig utvendig overflatebehandling samt smøring av bevegelige deler for å sikre funksjon og forhindre forringelse.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer på kjellerdøren.

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Det er påvist at enkelte dører er tar i karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres utbedring av innsettingsdetaljene rundt kjellerdøren for å sikre korrekt montering og tetting.
Konsekvensen av manglende utbedring kan være redusert isolasjonsevne, økt varmetap, fuktinntrengning og risiko for skader på omkringliggende konstruksjon.
• Dører som tar i karm bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre unødvendig slitasje.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje på dør og karm, samt redusert levetid og funksjonalitet.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er terrasse på terreng, understøttet av bjelker, samt platting av betong på terreng som ligger inntil boligen.


Terrasse.


Betong platting.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse
Bygningen har utvendige trapper i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert overflatiske skader på trappen. I tillegg er det bom/hulrom under steinhellene.
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Overflatiske skader på murpuss og bom/hulrom under steinhellene bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusert levetid på trappen.
Dersom bom/hulrom ikke utbedres, er det økt risiko for at steinhellene kan løsne eller sprekke ved belastning, noe som kan medføre fare for personskade.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



Rekkverk under dagens krav til høyde.



For store åpninger i rekkverket.



Overflatiske skader.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende planlegging og oversikt kan føre til at nødvendige vedlikeholdstiltak ikke blir gjennomført, noe som øker risikoen for forringelse av byggets tilstand og uforutsette kostnader.

TG 2 Utvendig bod

Beskrivelse

Boligen har en utvendig bod.

Boden er oppført med synlig treverk og har stålplater på taket. Den har en enkel dør i trekonstruksjon, kledd med bordkledning.
Innvendig består gulvet av betong, og veggene er av betongstein samt synlig grunnmur fra boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktutslag og misfarging på betongsteinene.

• Det er registrert fuktpreget trekonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktutslag og misfarging på betongsteinene, for eksempel ved å forbedre drenering eller ventilasjon.

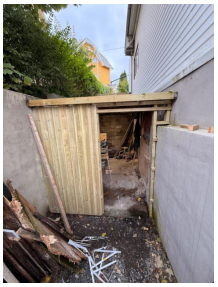
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre fuktskader, forringelse av materialene og mulig utvikling av mugg eller sopp.

• Fuktpreget trekonstruksjon bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre fuktskader og redusert levetid på boden.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå råte, soppdannelse og svekkelse av konstruksjonen.

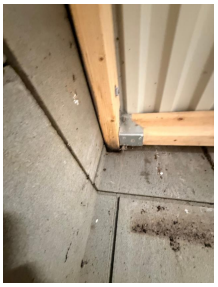
Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

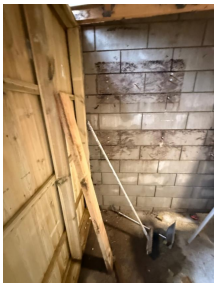
Tilstandsrapport



Utvendig bod.



Fuktpreget trekonstruksjon.



Fuktutslag på betonstein.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av parkett og slipt betong.

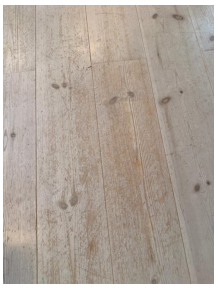
Vurdering av avvik:

• Parkett i 1.etasje har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Parketten bør vurderes slipt og overflatebehandlet etter eget ønske, eller eventuelt skiftes ut, for å opprettholde funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere slitasje føre til redusert levetid og økt risiko for skader på gulvet.



Slitt parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med trepanel, malte plater og tømmervegger. Himlingene har malte plater og trepanel.

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

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.

Underetasje:
På soverom 1 ble det registrert en høydeforskjell på ca. 4 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en høydeforskjell på ca. 7 mm ble målt på soverom 2 over en lengde på ca. 2 meter.

1.etasje:
I tilbygg ble det registrert en høydeforskjell på ca. 22mm over en lengde på ca. 2 meter, og en høydeforskjell på ca. 7 mm ble målt på stue gulv 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.
- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
- Det er foretatt endringer i bæresystemet for boligen etter opprinnelig ferdigstillelse.

Det foreligger ikke tegninger for underetasjen, noe som medfører usikkerhet om utførelsen og omfanget av endringene.

Konsekvens/tiltak
- Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom de oppleves som sjenerende eller gir praktiske utfordringer.
Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort, snublefare og utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg.
Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av avvikene i hele etasjeskillet.
- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Slike tiltak er ofte omfattende og bør vurderes i forbindelse med større oppgraderinger eller renovering av boligen.
Konsekvensen av nivåforskjeller er redusert brukskomfort og økt risiko for snublefare, samt at det kan indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen som bør følges opp over tid.
- Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres nærmere undersøkelser for å avklare hvilke endringer som er gjort i bæresystemet, spesielt i underetasjen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og oversikt er økt usikkerhet om konstruksjonens bæreevne og sikkerhet, samt risiko for skjulte feil eller mangler som kan føre til fremtidige skader.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.

Vurdering av avvik:
- Boligen er utstyrt med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmåling for å dokumentere radonnivået i boligen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at det ikke kan utelukkes forhøyede radonverdier, noe som kan medføre helserisiko for beboere.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og sotluke/feieluke. Ildsted er ikke montert i boligen.
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:

Tilstandsrapport

• Det er registrert manglende murpuss og avskalling på pipen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres utbedring av manglende murpuss og avskalling på pipen for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for løse partikler som kan falle ned og forårsake skade eller redusert brannsikkerhet.



Manglende murpuss/avskalling av pipe.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene er kledd med plater på innvendig utforede vegger mot grunnmur. Nedre del av grunnmuren er dekket med grunnmursplast og er derfor ikke kontrollert.

Det er foretatt hulltaking i utforet vegg, uten at det ble påvist unormale forhold. På grunn av stålstendere i konstruksjonen er det utført måling av relativ luftfuktighet (RF) i hulrommet. Det er i tillegg foretatt fuktkvotemåling i tilgjengelig treverk i rom under terreng, hvor det ble registrert en fuktkvote på 16,1 vektprosent.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist forhøyet fuktnivå i trevegger i underetasje/kjeller.

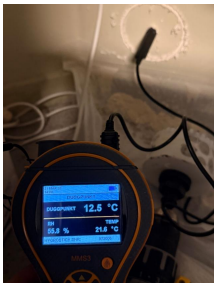
Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktnivået i treveggene, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen eller utbedre eventuelle fuktkilder.

Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av mugg- og råteskader, noe som kan gi dårligere inneklima og redusert levetid på konstruksjonen. Videre oppfølging og jevnlig kontroll anbefales for å overvåke utviklingen.

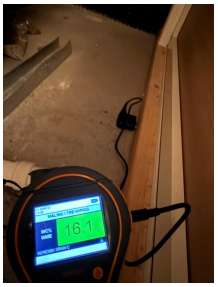
Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



Relativ luftfuktighet (RF) er målt i utforet vegg, da konstruksjonen består av stålstendere og måling av fuktkvote i treverk derfor ikke var mulig.



Fuktkvotemåling av tilgjengelig treverk.



Grunnmursplast og stålstendere.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• 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.

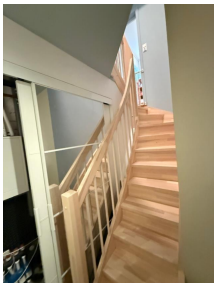
• Trappen har dårlig funksjonalitet – den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. I tillegg er frihøyden under 2 meter.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten ved bruk av trappen.
Konsekvensen av manglende håndløper er økt risiko for fall og personskader.

• Det bør vurderes tiltak for å bedre trappens funksjonalitet, da smal og/eller bratt trapp øker risikoen for fall og personskade ved bruk.

• Det bør vurderes tiltak for å bedre trappens funksjonalitet, for eksempel ved ombygging eller utskifting, for å redusere risikoen for fall og personskade som følge av bratthet, smal bredde og lav frihøyde.



Trapp mellom 1.etasje og underetasjen.



Fri høyde målt til under 2 meter.

TG 2 Innvendige dører

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres justering eller utbedring av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre funksjonell bruk og forhindre ytterligere slitasje eller skade.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være at dørene blir vanskelig å åpne og lukke, samt økt risiko for skade på dørblad og karm.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ved befaring ikke registrert synlige tegn til aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter 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 påvist inntrekksveier for gnagere ved utvendig tetting i bunnen av fasaden.

Konsekvens/tiltak
• Inntrekksveier for gnagere bør tettes av fagkyndig for å hindre at skadedyr får tilgang til bygningen.
Konsekvensen av åpne inntrekksveier er økt risiko for gnagerangrep, som kan føre til skader på konstruksjoner, isolasjon og elektriske anlegg, samt hygieniske utfordringer.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av sjekkliste fra utførende med bilder.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og våtromstrier. Himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er registrert riss i flisene på gulvet.

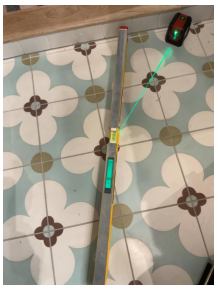
Konsekvens/tiltak

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

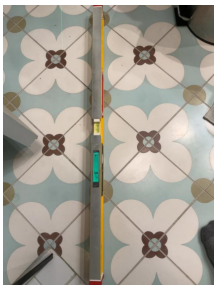
Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

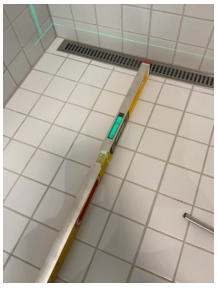
• Riss i fliser bør utbedres for å hindre ytterligere skade og redusere risikoen for vanninntrenging i underliggende konstruksjon, noe som kan føre til fuktskader over tid.



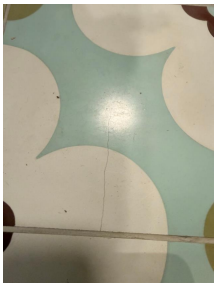
Kontroll av fall på baderomsgulvet.



Kontroll av fall på baderomsgulvet.



Kontroll av fall dusjsonen.



Riss i fliser.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg i dusj og gulv. Det er synlig vanntett sjikt med malingsystem på vegg som tettesjikt, og slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer, for eksempel ved avløpet på servanten, noe som gir fare for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer bør utbedres av fagperson for å sikre tett overgang og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.



Rennesluk i dusjsonen, med synlig membran.



Usikker tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone.

UNDERETASJE > BAD

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Toalettet har beveget seg fra sin opprinnelige plassering.

Konsekvens/tiltak

• Toalettet bør festes eller monteres på nytt for å sikre stabilitet og forhindre lekkasjer eller ytterligere skader.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå vannskader eller skade på gulv og omkringliggende konstruksjoner.



Tydlig bevegelse på toalett.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring



Funksjonstest av avtrekk på bad ble utført ved bruk av papir. Avtrekket ble kontrollert og funnet å fungere tilfredsstillende.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

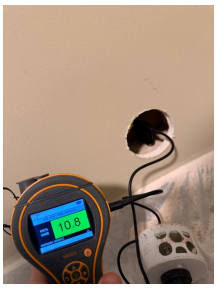
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg som skiller bad og soverom. Fuktmåling er utført med utslag på 10,8 vektprosent i tilgjengelig konstruksjon.

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.

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



Fuktkvotemåling med pigger i tilgjengelig konstruksjon bak brukssonen.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

Det er etablert vaskerom i åpent rom i kjeller.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > VASKEROM

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.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er av slipt betong, og det er vannbåren varme.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

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

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

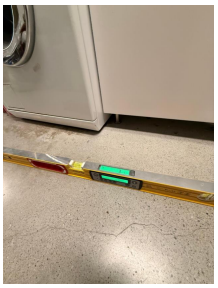
Tilstandsrapport

• Det er registrert riss i betonggulvet.

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

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Rissene i betonggulvet bør vurderes nærmere for å avklare omfang og årsak. Tiltak bør iverksettes ved behov for å hindre videre utvikling av skader, da riss kan føre til redusert styrke, fuktopptak og eventuelle følgeskader på gulvkonstruksjonen.



Kontroll av fall.



Kontroll av fall.



Riss i betonggulvet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det mangler vanntett sjikt eller vanntett sjikt er ukjent. Det er plastsluk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

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

TG3 er satt grunnet manglende tettesjikt.

Kostnadsestimatet er satt for etablering av tettesjikt på gulv i form av vinylbelegg, samt etablering av egnet våtromskledning/tettesjikt på vegg ved utslagsvask.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



Plastsluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er kun naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler.

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, dårligere inneklima og risiko for fuktskader over tid.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking eller fuktmåling i bakenforliggende konstruksjon på vaskerommet. Konstruksjonen er derfor ikke kontrollert med hensyn til eventuell fukt, og TGIU er satt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt hulltaking eller fuktmåling i bakenforliggende konstruksjon på vaskerommet. Konstruksjonen er derfor ikke kontrollert med hensyn til eventuell fukt, og TGIU er satt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres hulltaking og fuktmåling i bakenforliggende konstruksjon for å avdekke eventuell fuktproblematikk.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt usikkerhet om tilstanden, og det kan foreligge skjulte fuktskader som ikke oppdages før de utvikler seg videre.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

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.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

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.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

• Det anbefales å demontere og montere våtromsplatene på nytt i henhold til produsentens anvisninger og gjeldende våtromsnorm, inkludert korrekt tetting av skjøter og gjennomføringer. Eventuelt bør arbeidet utføres eller kontrolleres av kvalifisert fagperson.



Manglende tetting på våtromsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det bør foretas utbedring av fallforhold.

• Det bør benyttes dusjkabinett dersom det skal monteres og benyttes dusj på badet, for å unngå vannbelastning på gulvet.
Motfall på deler av gulvet kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for større vannansamlinger på gulvet.



Kontroll av fall, badromsgulv.



Kontroll av fall, badromsgulv. Motfall registrert.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet banemembran på gulv og baderomspanel. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er ca 20 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer ved servant, noe som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Det bør utbedres rundt rørgjennomføringene ved servant for å sikre tett utførelse og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av mangelfull utførelse er økt risiko for fuktskader og følgeskader i våtsonen.

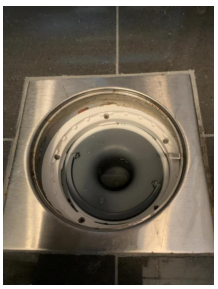
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tettesjikt og baderomspanel. Manglende dokumentasjon og alder på baderomspanelet medfører usikkerhet om tettesjiktets tilstand og funksjon, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.

• Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring og døråpning, i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Manglende høydeforskjell øker risikoen for vannlekkasjer til tilstøtende konstruksjoner ved eventuell oversvømmelse, noe som kan føre til fuktskader og kostbare utbedringer.

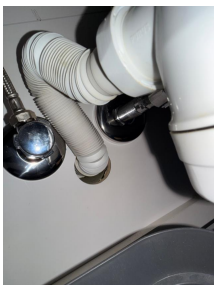
Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



Plastsluk, med synlig membran.



Usikker rørgjennomføring under servant.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for dusjekabinett.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.
- Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.
- Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å lage en drensspalte eller inspeksjonsåpning.

Konsekvensen av manglende synliggjøring er at lekkasjer kan forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.



Kosmestisk riss i servant.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



Funksjonstest av avtrekk på bad ble utført ved bruk av papir. Avtrekket ble kontrollert og funnet å fungere tilfredsstillende.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i trapp mot bad. Det ble målt en fuktkvote på 13,2 vektprosent i tilgjengelig treverk. Det ble samtidig registrert fuktskjolder på treverket.

Fuktkvotemålingen er ikke utført i den mest fuktutsatte brukssonen på badet, og måleresultatet gir derfor begrenset informasjon om eventuell fuktbelastning i konstruksjonen ved våtsonen.

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.

Vurdering av avvik:

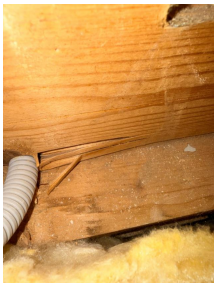
- Hulltaking er foretatt og det er påvist fuktskjolder i synlig treverk.
- Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område).

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang av fuktskjoldene, samt eventuelle skjulte skader. Utbedring bør utføres for å hindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.
- Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.



Fuktkvotemåling, med utslag på 13.2 vektprosent.



Fuktskjolder på synlig treverk.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet har parkett, veggene har malte plater, og taket har malte plater.

Kjøkkeninnredningen fra HTH har glatte fronter og benkeplate av trykk-laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, vannstoppsystem og

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

komfyrvakt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Kjøkken 1.etasje.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter integrert i induksjonstoppen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



Test av kjøkkenventilator m/ kullfilter. Ventilator funnet i orden.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Rør tilknyttet bad i 1. etasje er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

• I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ledes til sluk, men det er åpen konstruksjon og det ikke er automatisk lekkasjestopper.

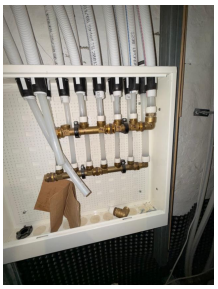
Konsekvens/tiltak

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Det bør monteres direktерør til sluk eller installeres automatisk lekkasjestopper for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes trygt bort.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved lekkasje.



Fordelerskap.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlig innvendige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sen avrenning på servant på bad i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til den sene avrenningen på servanten. Dersom rengjøring ikke gir ønsket effekt, anbefales det å kontakte rørlegger for videre vurdering og utbedring, for å unngå risiko for tilstopping og eventuelle følgeskader på avløpssystemet.



Sen avrenning på servant, bad 1.etasje.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i alle rom.
Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig inneklima og risiko for muggdannelse.

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

Beskrivelse

Det er luft-til-vann varmepumpe.

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

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.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har varmtvannsbereder tilknyttet luft-til-vann varmepumpe.

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 det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er opplyst renovert i 2020, bortsett fra bad i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det foreligger samsvarserklæring fra 2019 i forbindelse med opplyst renovering av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

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 2 Fuktsikring og drenering

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er utført rundt tre sider i av huset og rundt deler av tomten, samt innvendig i kjeller. Den fjerde siden er delvis drenert i forbindelse med naboens garasje. Arbeid opplyst utført i 2019.

Vurdering av avvik:

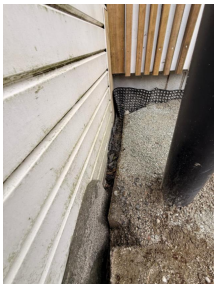
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Gjelder steder hvor det ikke er opplyst utført arbeider.

• Utvendig fuktsikring mangler tettelist.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å oppgradere eller skifte ut eldre fuktsikring og drenering, spesielt på steder hvor det ikke er dokumentert nyere arbeider. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fuktinntrengning, skader på bygningskonstruksjonen og redusert brukstid for kjeller og tilstøtende rom.

• Det bør monteres tettelist på utvendig fuktsikring for å hindre at vann trenger inn bak fuktsikringen og forårsaker fukt i innvendige konstruksjoner. Manglende tettelist øker risikoen for fuktskader og påfølgende skader på bygningen.



Manglende tettelist på utvendig fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i ulike materialer og er opplyst under støpt. Grunnmuren er besiktiget hvor den er synlig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre skjevheter i muren.

• Det er innvendig registrert riss i overflaten på grunnmuren.

• Det er registrert stedvis avskalling/blæring i maling/overflatebehandling på grunnmur. Forholdet kan være indikasjon på fuktbelastning i murverket.

Konsekvens/tiltak

• Mindre skjevheter i muren bør følges opp og eventuelt utbedres dersom de utvikler seg, for å unngå økt belastning eller skader på konstruksjonen over tid.

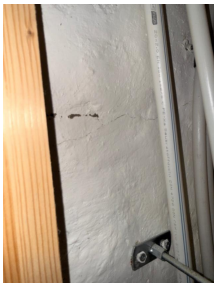
• Det bør gjøres ytterlige undersøkelser samt følges opp med jevnlige observasjoner for å avdekke eventuell utvikling av nye eller større riss.

• Det anbefales å utbedre avskalling og blæring i maling/overflatebehandling, samt undersøke årsaken til fuktbelastningen i murverket. Dersom fuktproblemer ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere skader på grunnmuren og redusert levetid for konstruksjonen.

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



Innvendige synlig riss.



Innvendige synlig riss.



Avskalling/blæring i maling/overflatebehandling

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong og betongstein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre skjevheter i murer.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type fra 2019 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type fra 2019 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Boligen er utstyrt med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.

• 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.

• Trappen har dårlig funksjonalitet – den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. I tillegg er frihøyden under 2 meter.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det foreligger samsvarserklæring fra 2019 i forbindelse med opplyst renovering av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres snøfangere på taket for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.

• Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å ivareta sikkerheten ved feiing og for å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende adkomst kan medføre økt risiko for ulykker og at nødvendig vedlikehold ikke blir utført.

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

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

• Det bør gjennomføres radonmåling for å dokumentere radonnivået i boligen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at det ikke kan utelukkes forhøyede radonverdier, noe som kan medføre helserisiko for beboere.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten ved bruk av trappen.
Konsekvensen av manglende håndløper er økt risiko for fall og personskader.

• Det bør vurderes tiltak for å bedre trappens funksjonalitet, da smal og/eller bratt trapp øker risikoen for fall og personskade ved bruk.

• Det bør vurderes tiltak for å bedre trappens funksjonalitet, for eksempel ved ombygging eller utskifting, for å redusere risikoen for fall og personskade som følge av bratthet, smal bredde og lav frihøyde.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

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

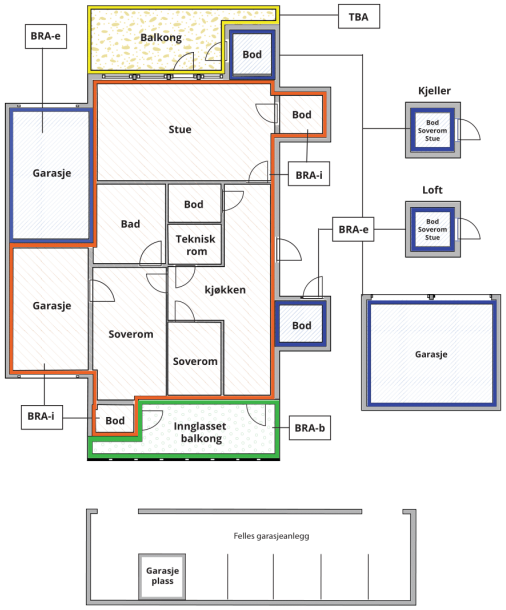
Hva er måleverdig areal?

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.

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	47	9		56	
1. Etasje	64			64	28
SUM	**111**	**9**			**28**
SUM BRA	**120**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Teknisk rom u/trapp, soverom 1, soverom 2, bad, vaskerom	Utvendig bod	
1. Etasje	Entré, garderobe, stue/kjøkken, gang m/trapp, bad		

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Avviket er at det er gjort små innvendige endringer i 1 etasje, samt underetasjen.

I underetasjen er åpent rom benyttet i dag som vaskerom.

Ny eier overtar ansvar for søknadspliktige forhold på eiendommen. Myndigheter kan pålegge å rette opp de forhold som ikke er byggemeldt/ oppført iht. byggesøknad.

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.

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2026	Gunnar Steinsland	Takstingeniør
	Kristian Viste	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	56	1174		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Magnus Lagabøters gate 51

Hjemmelshaver
Midbøe Christine Helgeland, Viste Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av tomannsbolig beliggende på Våland 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

Eiendommen omfattes av vernebestemmelser for kulturmiljø/Trehusbyen, som stiller krav til bevaring av bygningens karakter, materialbruk og utforming ved fremtidige endringer.

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

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

Oppfordrer kjøper å gjøre seg kjent med alle bestemmelser i grunnboken til eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.09.2026		Gjennomgått	6	Nei
Egenerklæringsskjema	01.10.2026		Gjennomgått	9	Nei
Byggetillatelse	28.05.2019	Tillatelse til tiltak - Gnr/bnr 56/1174 - Magnus Lagabøters gate 51 - Bruksendring	Gjennomgått	3	Nei
Byggetillatelse	02.04.2020	Tillatelse til mindre tiltak - gnr/bnr 56/1174 - tilbygg og bod - dispensasjon	Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.09.2026	Ferdigattest - Magnus Lagabøters Gate 51 - Eiendom 56/1174 - utgraving av kjeller, ny drenering og vinduer	Gjennomgått	3	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.09.2026	Ferdigattest - Magnus Lagabøters Gate 51 - Eiendom 56/1174 - tilbygg og bod	Gjennomgått	3	Nei
Plantegninger - utgraving, ombygging og tilbygg.		Plantegninger - ikke datostemplet. 20_06358-1 Tegninger plan 2161480_1_1	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	30.10.2020	Samsvarserklæring - Rogaland Elektro Ny el-installasjon i kjeller og 1.etg.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Magnus Lagabøters gate 51 , 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 1174
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

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.

enova

Energiattest



Adresse **Magnus Lagabøters gate 51, 4010 STAVANGER**	
Dato for energimerking **28.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360516**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4543424**
Gårdsnummer **56**	Bruksnummer **1174**
Seksjonsnummer **1**	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 **1913**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **111,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **261,68**



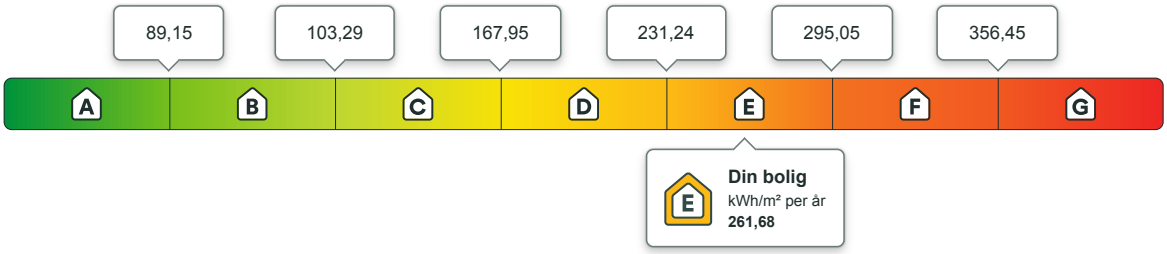
Magnus Lagabøters gate 51, 4010 STAVANGER

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
24 653,97	**222,11**

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



Magnus Lagabøters gate 51, 4010 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**



Magnus Lagabøters gate 51, 4010 STAVANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 18: 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.

Tiltak 19: 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 24: 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.

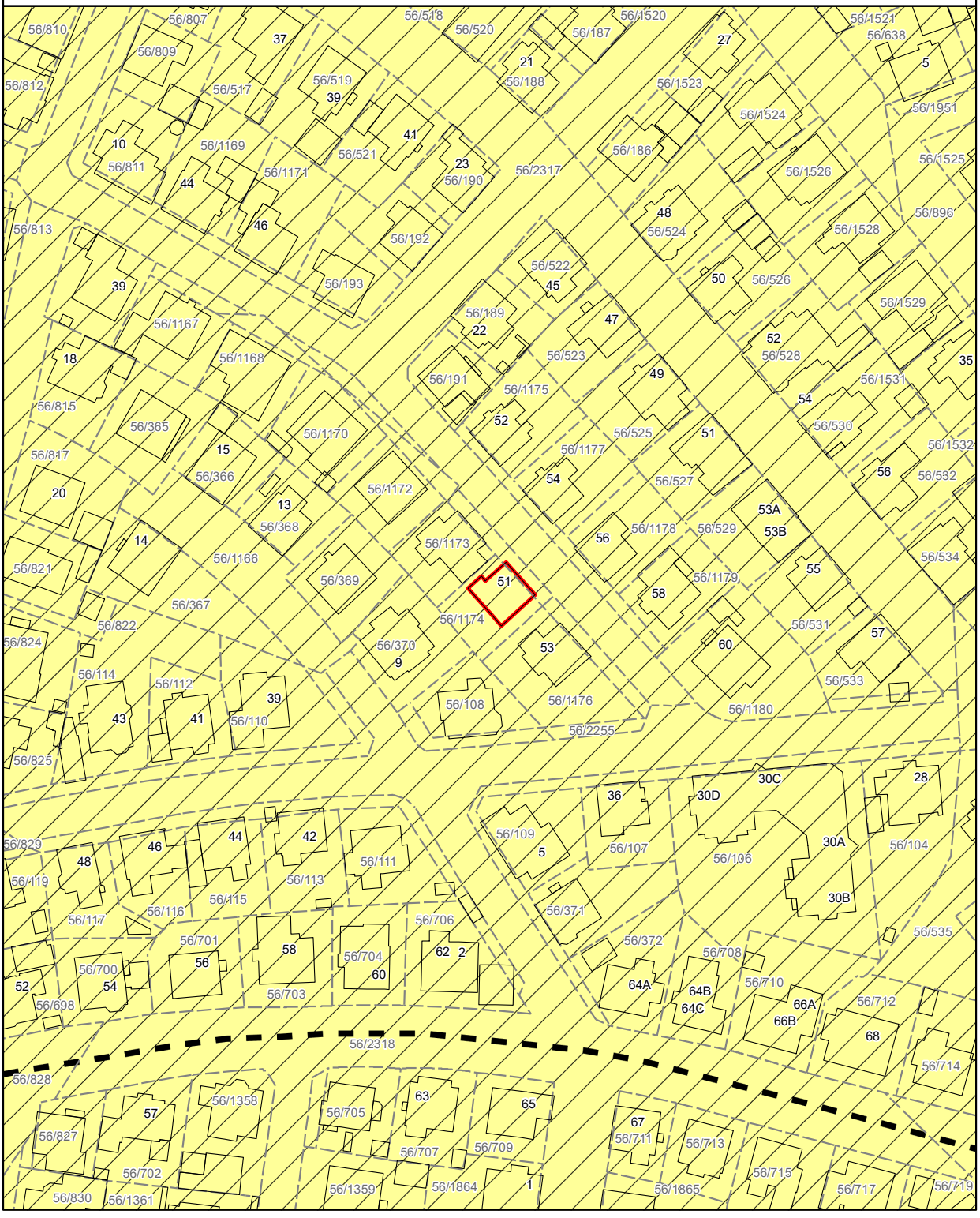
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommuneplan

Adresse: Magnus Lagabøters gate 51, 4010 STAVANGER
Gnr/Bnr: 56/1174/0/1
Dato: 2026-09-24
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



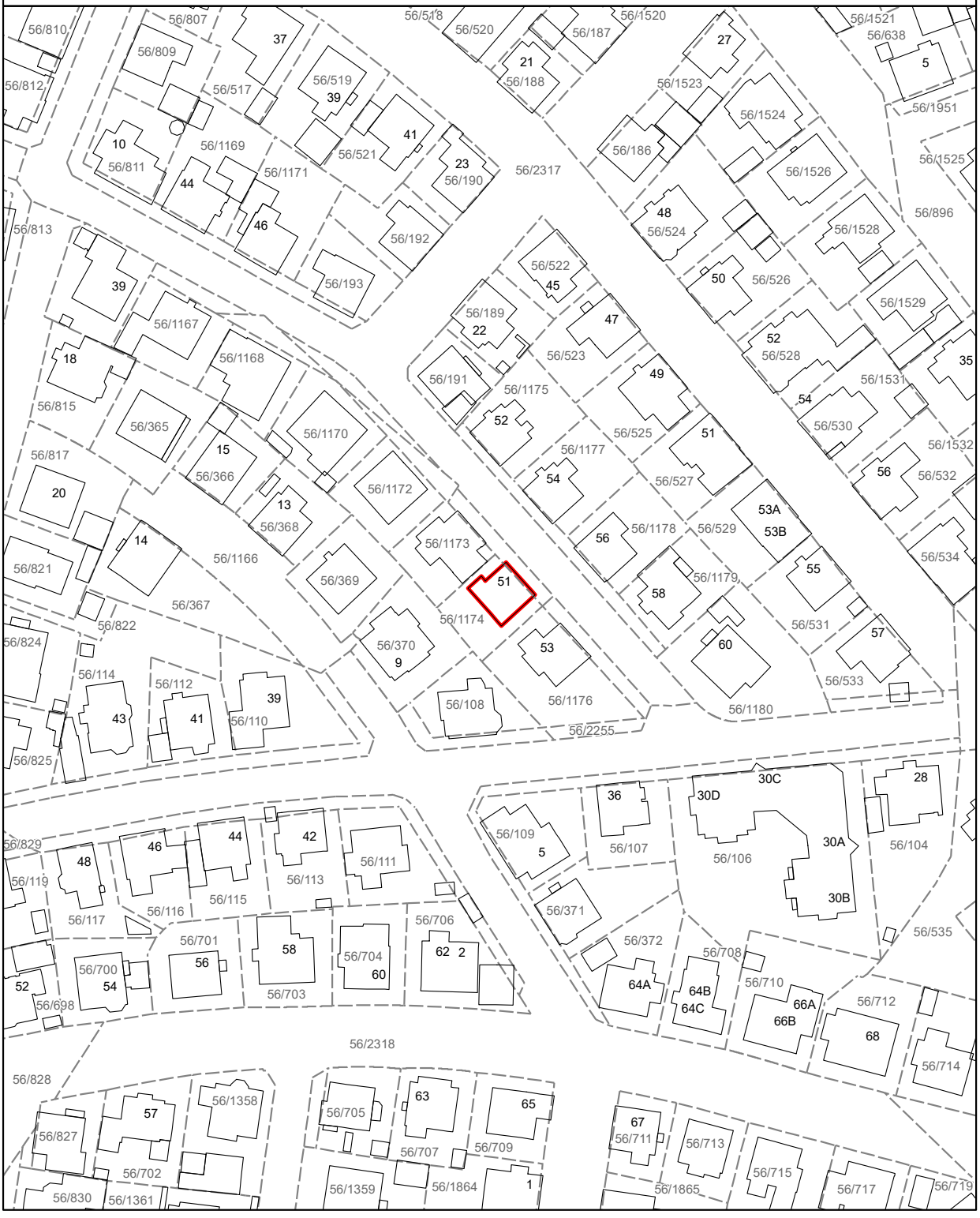
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommuneplan under behandling

Adresse: Magnus Lagabøters gate 51, 4010 STAVANGER
Gnr/Bnr: 56/1174/0/1
Dato: 2026-09-24
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2027-2042
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



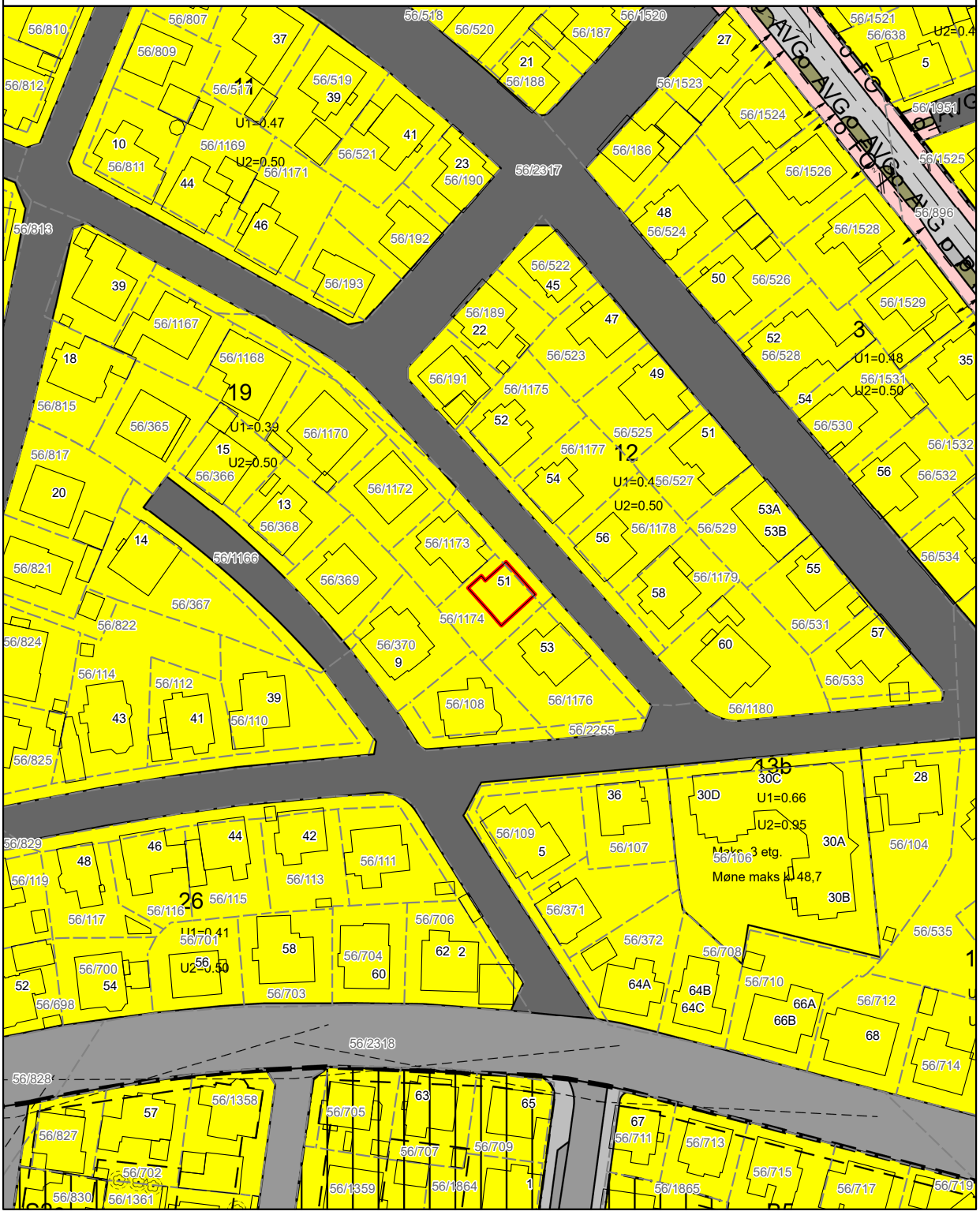
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Magnus Lagabøters gate 51, 4010 STAVANGER
Gnr/Bnr: 56/1174/0/1
Dato: 2026-09-24 Planident: 1139
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 24.11.1986

Stavanger kommune

N



Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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

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

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

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

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

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

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Stavanger kommune

PROCON RÅDGIVENDE INGENIØRER AS
Att.Thomas Nilsen
Sverdrups gate 23
4007 STAVANGER

Dato 22.09.2026
Saksnr. 2026/44467
Deres ref.
Side 1

Ferdigattest - Magnus Lagabøters Gate 51 - Eiendom 56/1174 - utgraving av kjeller, ny drenering og vinduer

Tiltakshaver:	KRISTIAN VISTE
Ansvarlig søker:	PROCON RÅDGIVENDE INGENIØRER AS
Søknad mottatt:	21.09.2026

Vedtak

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

Ferdigattest er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 28.05.2019.

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

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

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

Du kan klage på vedtaket

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

Stavanger kommune bestemmer videre at du må bruke klageretten før du kan reise søksmål om vedtakets gyldighet eller kreve erstatning som følge av vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres Gate 23

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

Stavanger kommune

KRISTIAN VISTE

MAGNUS LAGABØTERS GATE 51
4010 STAVANGER

Dato 22.09.2026
Saksnr. 2026/44457
Deres ref.
Side 1

Ferdigattest - Magnus Lagabøters Gate 51 - Eiendom 56/1174 - tilbygg og bod

Tiltakshaver:	KRISTIAN VISTE
Ansvarlig søker:	KRISTIAN VISTE
Søknad mottatt:	21.09.2026

Vedtak

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

Ferdigattest er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 02.04.2020.

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

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

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

Du kan klage på vedtaket

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

Stavanger kommune bestemmer videre at du må bruke klageretten før du kan reise søksmål om vedtakets gyldighet eller kreve erstatning som følge av vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres Gate 23

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

STAVANGER KOMMUNE

Byggesak og byantikvar
Byggesak

Procon rådgivende ingeniører AS
Sverdrups gate 23
4007 STAVANGER

Dato: 28.05.2019
Saksnummer: 19/09560-2
Deres ref.:

Tillatelse til tiltak - Gnr/bnr 56/1174 - Magnus Lagabøters gate 51 - Bruksendring

Byggestedsadresse	Magnus Lagabøters gate 51
Ansvarlig søker	Procon Rådgivende Ingeniærer AS
Tiltakshaver	Kristian Viste
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad mottatt 02.04.2019.
Tiltaket omfatter bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til rom for varig opphold..
Det er kommet merknader på tiltaket.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Følgende tiltak er godkjent:
- Bruksendring av kjelleren (52,9m² BRA)

Betingelsen for byggetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:
1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder.
3. Ansvarlig søker skal sørge for søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Byggverket, eller deler av det, kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
4. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

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

STAVANGER KOMMUNE

Byggesak og byantikvar
Byggesak

Kristian Viste
Magnus Lagabøters Gate 51
4010 STAVANGER

Dato: 02.04.2020
Saksnummer: 20/06358-2
Deres ref.:

Tillatelse til mindre tiltak - gnr/bnr 56/1174 - tilbygg og bod - dispensasjon

Byggestedsadresse	Magnus Lagabøters gate 51
Tiltakshaver	Kristian Viste
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad mottatt 24.01.2020 og tillegg 19.03.2020.
Tiltaket omfatter tilbygg, bod og tilbakeføring.
Tiltaket krever dispensasjon fra:

1. Reguleringsplan 1139 § 3. For det enkelte kvartal er eksisterende utnyttelsesgrad angitt som U1. (Utnyttelsesgrad = forholdet mellom samlet golvflate og brutto grunnareal, regnet til midtlinje av vei). Største utnyttelsesgrad er angitt som U2.
2. Byggegrense mot vei i henhold til vegloven.

Naboer på gnr/bnr 56/1176 samtykker til at tiltaket kan plasseres nærmere enn 4 meter fra nabogrensen.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4.

Følgende tiltak er godkjent:

- Tilbygg og bod med BRA 19 m²
- Tilbakeføring av vinduer

Kommunen gir dispensasjon fra reguleringsplan 1139 § 3 og byggegrense mot vei, jf. pbl § 19-2.

Betingelsen for byggetillatelsen er at du følger disse punktene:

1. Du må følge plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter.
2. Du må sørge for søknad om ferdigattest. Bruk skjemaet "Søknad om ferdigattest», som du finner på internettsidene til Direktoratet for byggkvalitet. Byggverket, eller deler av det, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
3. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

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

Begrunnelse for vedtaket
I den foreliggende saken er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplan 1139 § 3 og byggegrense mot vei.
Etter pbl. § 19-1 kan det gis dispensasjon etter grunngitt søknad

Plan- og bygningsloven. § 19-2 andre ledd lyder:

> *«Dispensasjonen kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»*

Bestemmelsen stiller to vilkår. Begge vilkår må være oppfylt for at en dispensasjon kan gis.

Ved vurderingen av hvorvidt det foreligger en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen, må man ta utgangspunkt i hensynene bak bestemmelsen det skal dispenseres fra.

Hensynet bak grad av utnytting er å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal sett i forhold til behovet for uteoppholdsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivelsene. Tiltaket overstiger utnyttelsesgraden på tomten, men deler av tiltaket er under bakken og det resterende er godt tilpasset eksisterende bygning og terrenget. En dispensasjon vil ikke vesentlig tilsidesette hensynene bak reguleringsbestemmelse § 3.

Hensynet bak regulert byggegrense er å plassere bygning på den enkelte tomt i forhold til terreng og områdets bebyggelsesstruktur. Bestemmelsen skal ivareta hensyn til brannspredning til andre byggverk, samt sikre tilstrekkelig lys, luft og utsyn mellom bygg. Byggegrensen skal også ivareta trafikksikkerhet og vegvedlikehold der tomten grenser til offentlig veg. De delene av tiltaket som er nærmest vei, er plassert lenger fra vei enn fasaden på eksisterende bolig. På bakgrunn av dette er det vår vurdering at hensynene bak bestemmelsen om byggegrense mot vei ikke vil bli vesentlig tilsidesatt av en dispensasjon.

Vi legger til grunn at fordelene ved dispensasjonene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, og at begge vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt.

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

Vi sender faktura for behandling av søknaden.

23

STAVANGER BYGNINGSRÅD 610/35

Til

Stavanger bygningsråd.

Herved søkes om tillatelse til på matr. nr. 51 Magnus Lagabøters gate å innsette et oprettstående takvindu i manzard-etasjen overensstemmende med vedlagte tegning.

Stavanger den 26.august 1935.

Ærbødigst

For eieren Simonsen.

Elias Knudsen

Jnr.610/35. Behandlet 20.ds. og besluttet:

Vedk. Magnus Lagabøters gate 51.

Tillatelse meddeles overensstemmende med anmeldelse og tegning idet bygningsloven, dens forskrifter og vedtekter blir å iaktta.

Stavanger bygningsråd 7.september 1935.

Hr. Simonsen,
v/ Hr. Elias Knudsen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

STAVANGER KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN
Olav Kyrres gate 23
4000 STAVANGER

Telefon: (04) 50 70 90
Telex: 40723 stvgr n

Ref: TK/ako B 0876 Ref/A. 511

Dato: 02.06.86

Martha Simonsen
Magnus Lagabøtersgt. 51

4000 STAVANGER

MAGNUS LAGABØTERSGT. 51 TILBYGG TOALETTER

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

Vegg mot nordvest må utføres i B-30 konstruksjon. Vinduer i denne vegg må flyttes til sørvest fasaden.

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.

Ved eventuelt tilbygg og/eller fasadeendring som berører husets inntaksledninger må elverket kontaktes av autorisert installatør.

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

Nødvendige statiske beregninger med tegninger av bærende konstruksjoner må innsendes til godkjenning.

Beregninger av varmeisolering og tetthet etter byggeforskriftenes kap. 54 må innsendes for godkjenning.

Stikkprøvekontroll av isolasjon og tetthet med termofotografering og trykkprøving kan bli foretatt på byggherrens regning.

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

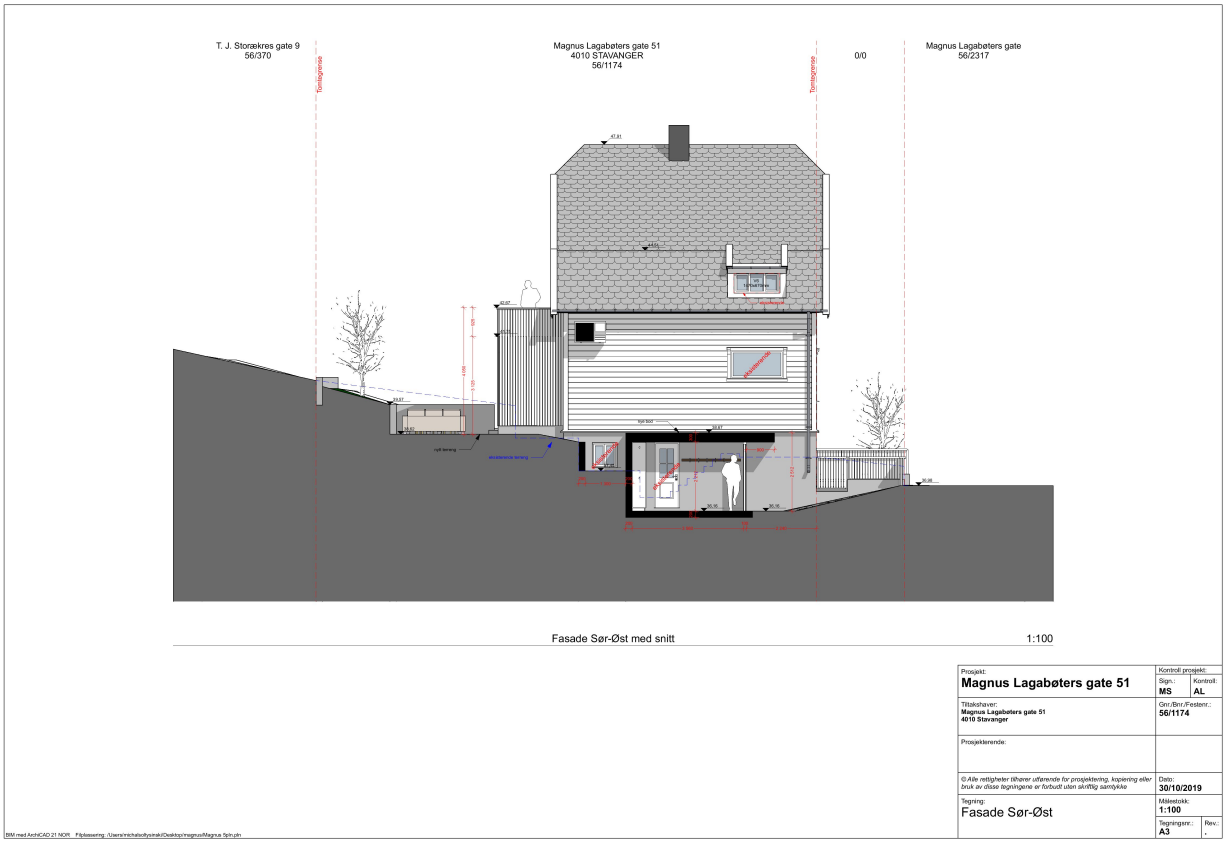
Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

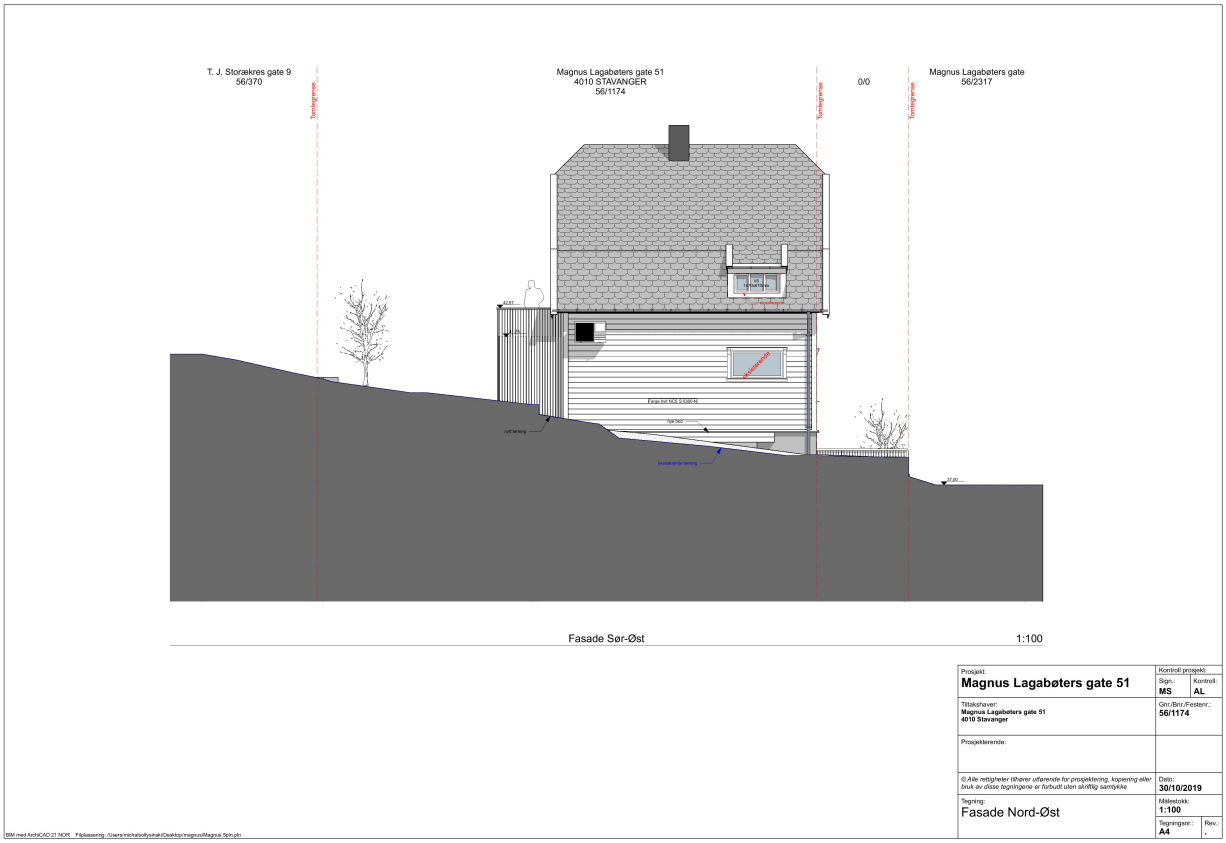
BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali

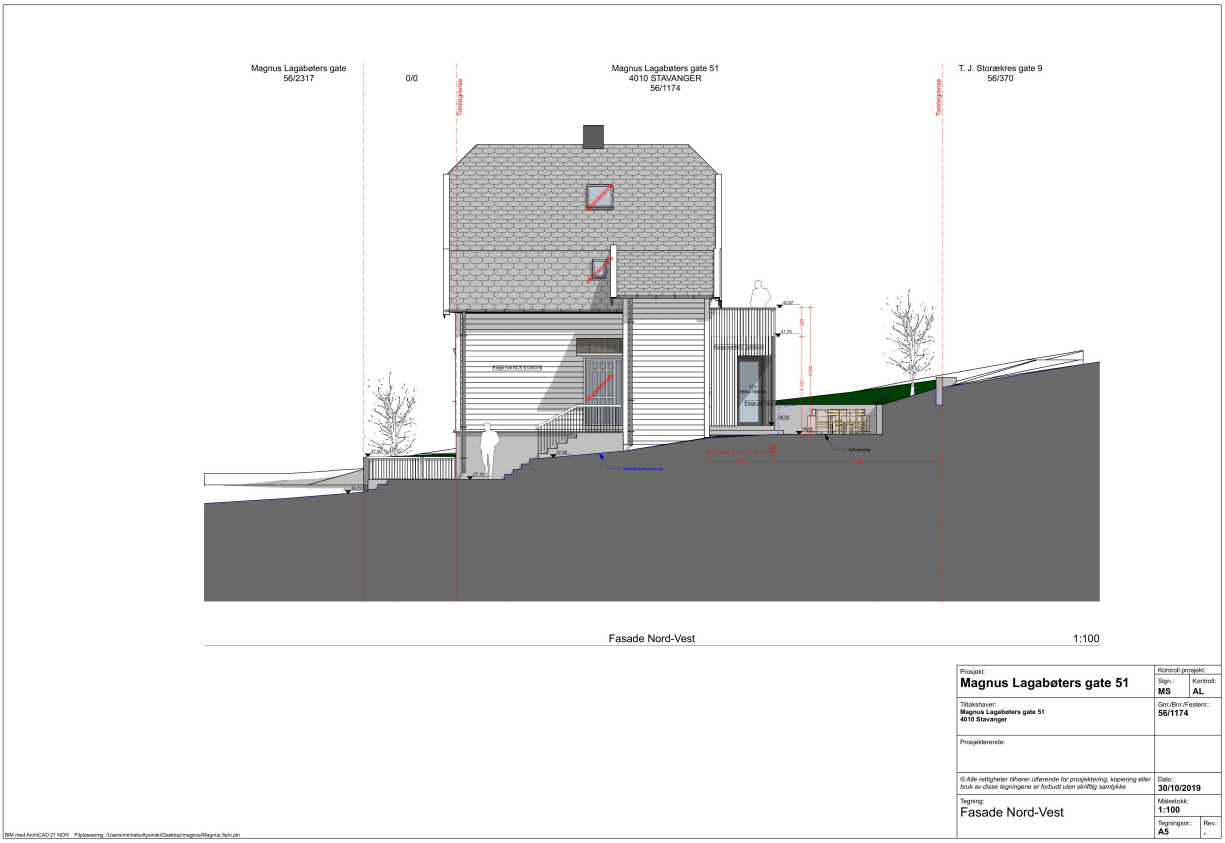
Kopi sendes Hus & Bygg A/S

Vedlegg: Kommunalinformasjon





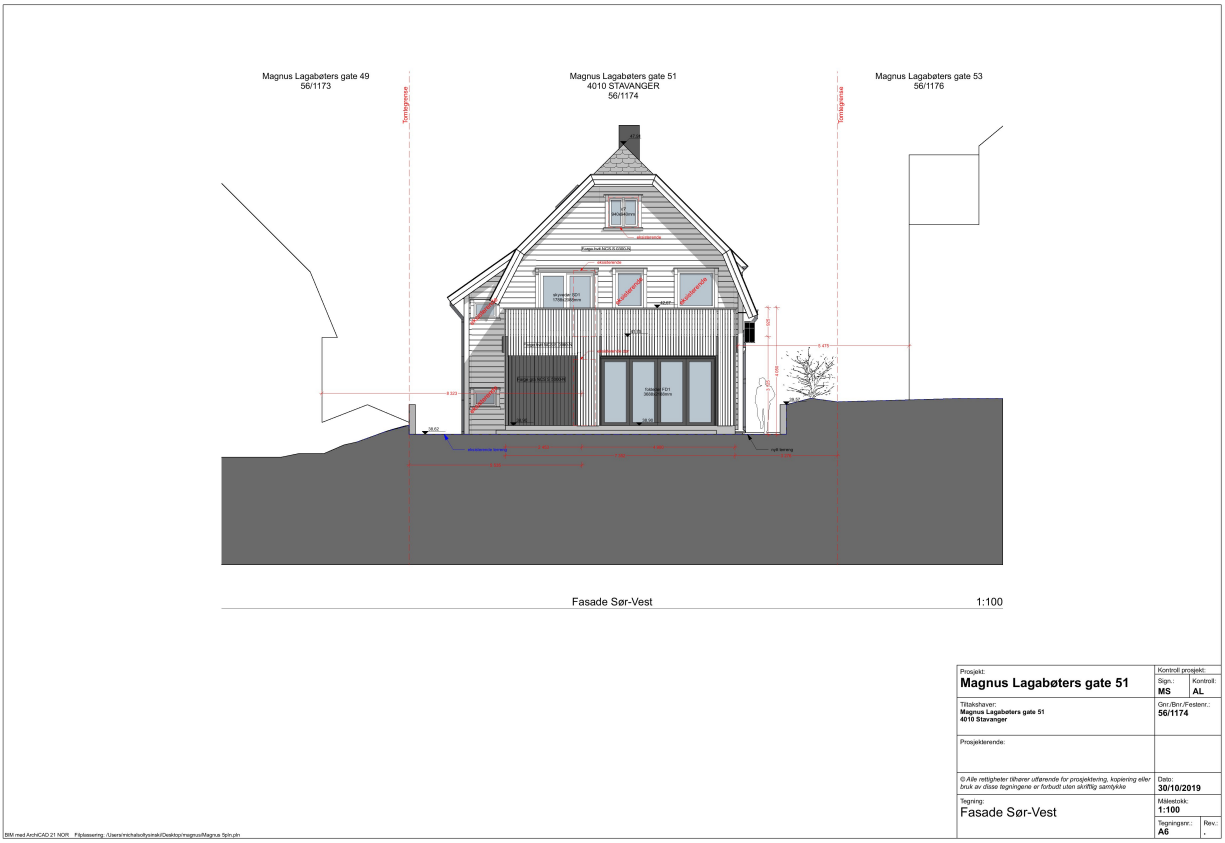
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Fasade Nord-Vest 1:100

Prosjekt: **Magnus Lagabøters gate 51**	Kontroll prosjekt: Sign.: **MS** Kontroll: **AL**
Tiltakshaver: **Magnus Lagabøters gate 51 4010 Stavanger**	Gnr./Bnr./Festenr.: **56/1174**
Prosjekterende:	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **30/10/2019**
Tegning: **Fasade Nord-Vest**	Målestokk: **1:100** Tegningsnr.: **A5** Rev.: **-**

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: /Users/michalbdlysinski/Desktop/magnus/Magnus Splv.pln

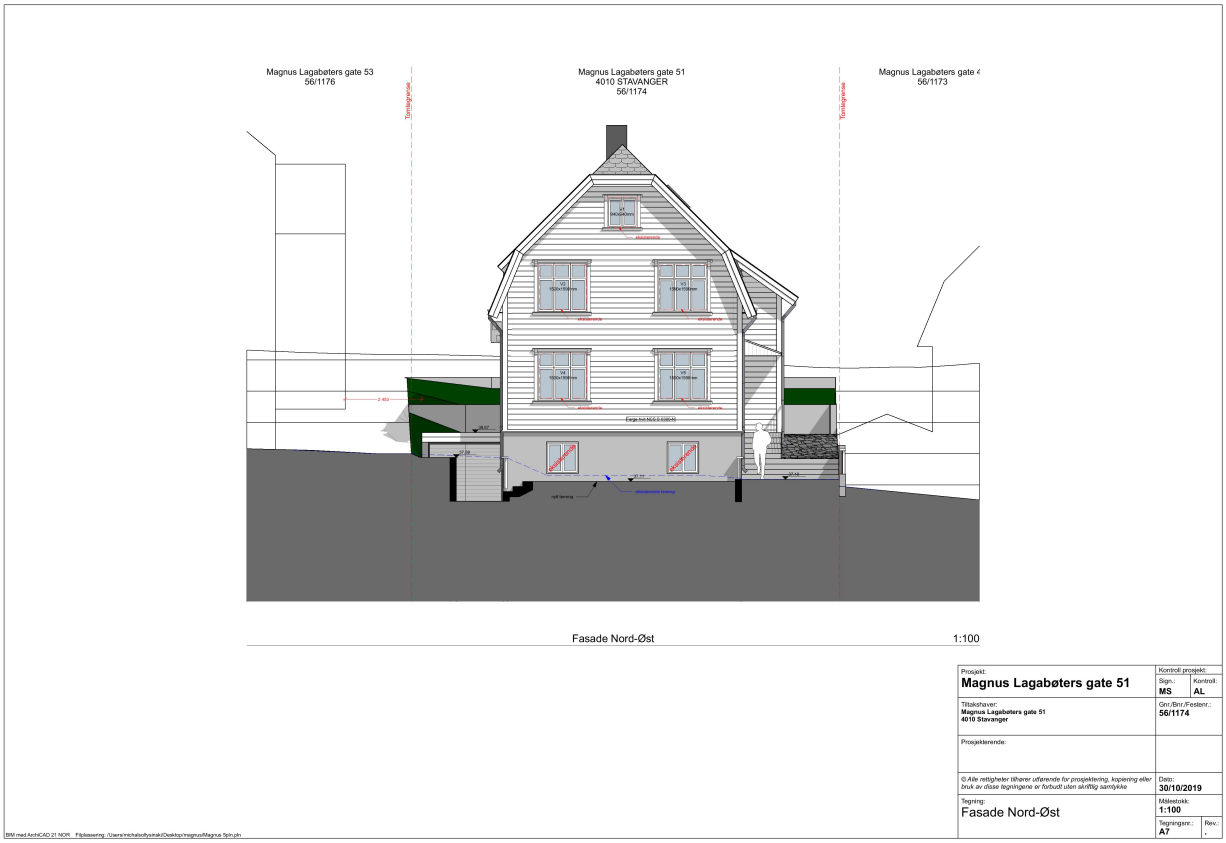


Fasade Sør-Vest 1:100

Prosjekt: **Magnus Lagabøters gate 51**	Kontroll prosjekt: Sign.: **MS** Kontroll: **AL**
Tiltakshaver: **Magnus Lagabøters gate 51 4010 Stavanger**	Gnr./Bnr./Festenr.: **56/1174**
Prosjekterende:	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **30/10/2019**
Tegning: **Fasade Sør-Vest**	Målestokk: **1:100** Tegningsnr.: **A6** Rev.: **-**

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: /Users/michalbdlysinski/Desktop/magnus/Magnus Splv.pln

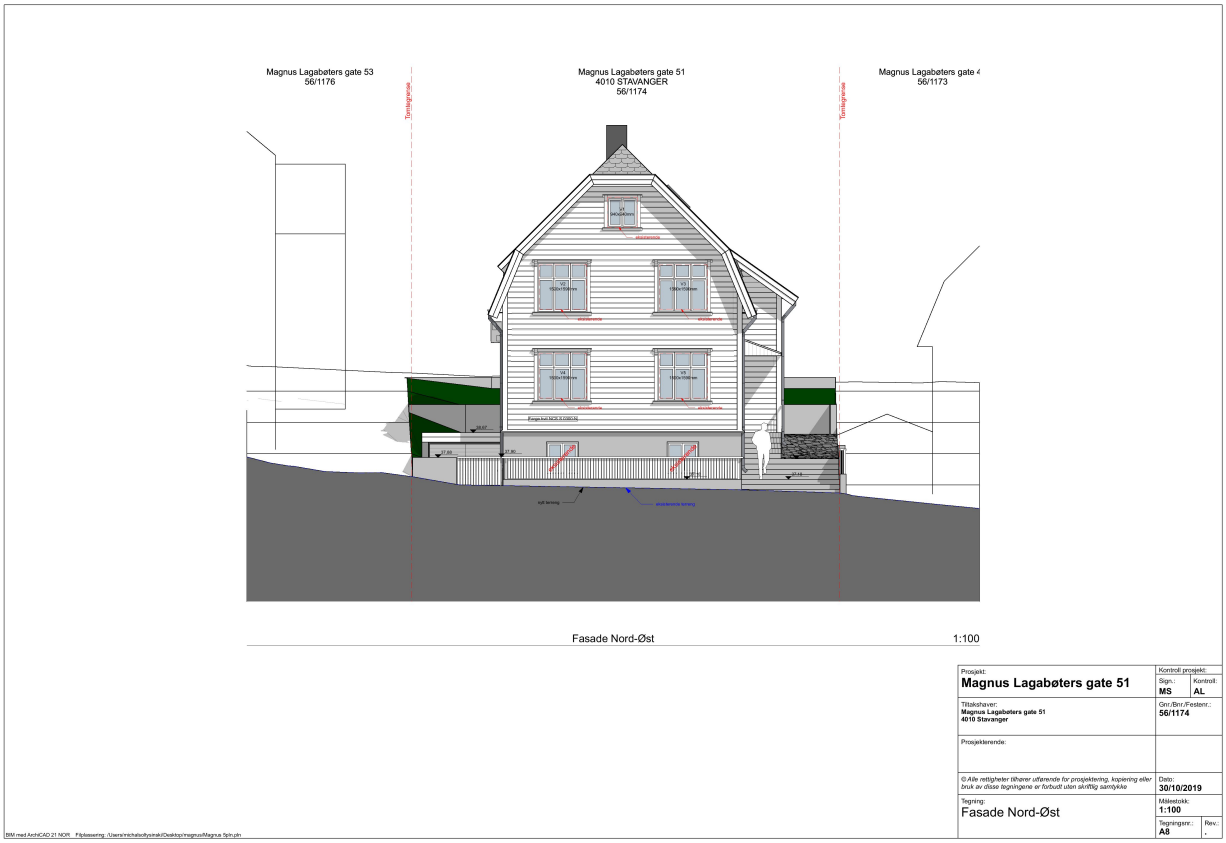
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Fasade Nord-Øst 1:100

Prosjekt: **Magnus Lagabøters gate 51**	Kontroll prosjekt: Sign.: **MS** / Kontroll: **AL**
Tiltakshaver: **Magnus Lagabøters gate 51 4010 Stavanger**	Gnr./Bnr./Festenr.: **56/1174**
Prosjekterende:	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **30/10/2019**
Tegning: Fasade Nord-Øst	Målestokk: **1:100** / Tegningsnr.: **A7** / Rev.: -

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: /Users/michalbdlysimak/Desktop/magnus/Magnus Sp/n.pln



Fasade Nord-Øst 1:100

Prosjekt: **Magnus Lagabøters gate 51**	Kontroll prosjekt: Sign.: **MS** / Kontroll: **AL**
Tiltakshaver: **Magnus Lagabøters gate 51 4010 Stavanger**	Gnr./Bnr./Festenr.: **56/1174**
Prosjekterende:	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **30/10/2019**
Tegning: Fasade Nord-Øst	Målestokk: **1:100** / Tegningsnr.: **A8** / Rev.: -

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: /Users/michalbdlysimak/Desktop/magnus/Magnus Sp/n.pln

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Perspektiv fra Øst 1:142,857

Prosjekt: **Magnus Lagabøters gate 51**	Kontroll prosjekt: Sign.: **MS** Kontroll: **AL**
Tiltakshaver: **Magnus Lagabøters gate 51 4010 Stavanger**	Gnr./Bnr./Festenr.: **56/1174**
Prosjekterende:	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **30/10/2019**
Tegning: Perspektiv 1	Målestokk: **1:142,857** Tegningsnr.: **A9** Rev.: -

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: /Users/michaelottyvinski/Desktop/magnus/Magnus Sjön.pln



Perspektiv fra Nord 1:142,857

Prosjekt: **Magnus Lagabøters gate 51**	Kontroll prosjekt: Sign.: **MS** Kontroll: **AL**
Tiltakshaver: **Magnus Lagabøters gate 51 4010 Stavanger**	Gnr./Bnr./Festenr.: **56/1174**
Prosjekterende:	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **30/10/2019**
Tegning: Perspektiv 2	Målestokk: **1:142,857** Tegningsnr.: **A10** Rev.: -

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: /Users/michaelottyvinski/Desktop/magnus/Magnus Sjön.pln

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Perspektiv fra Vest 1:142,857

Prosjekt: **Magnus Lagabøters gate 51**	Kontroll prosjekt: Sign.: **MS** Kontroll: **AL**
Tiltakshaver: **Magnus Lagabøters gate 51 4010 Stavanger**	Gnr./Bnr./Festenr.: **56/1174**
Prosjekterende:	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **30/10/2019**
Tegning: Perspektiv 3	Målestokk: **1:142,857** Tegningsnr.: **A11** Rev.: -

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: /Users/michaelsttysinski/Desktop/magnus/Magnus Sjin.pln

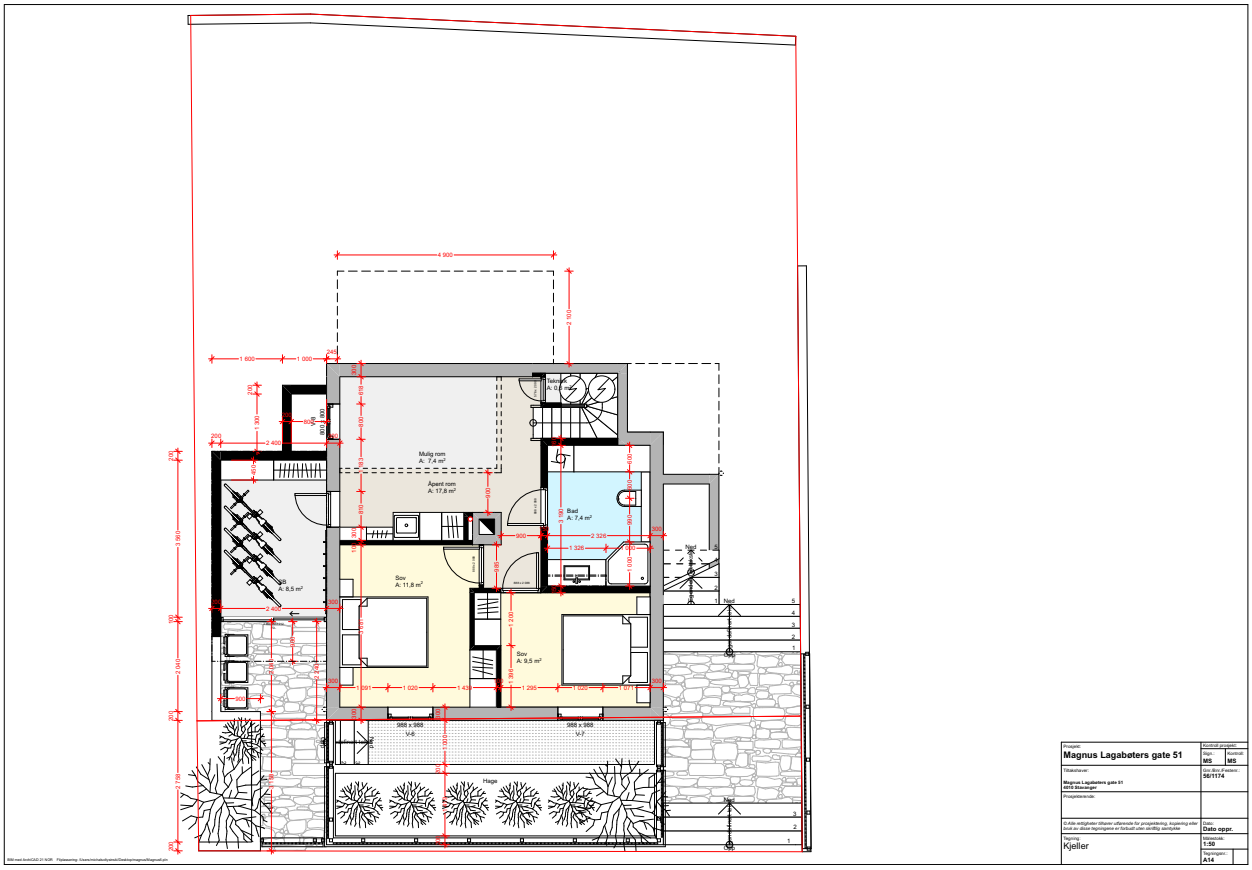


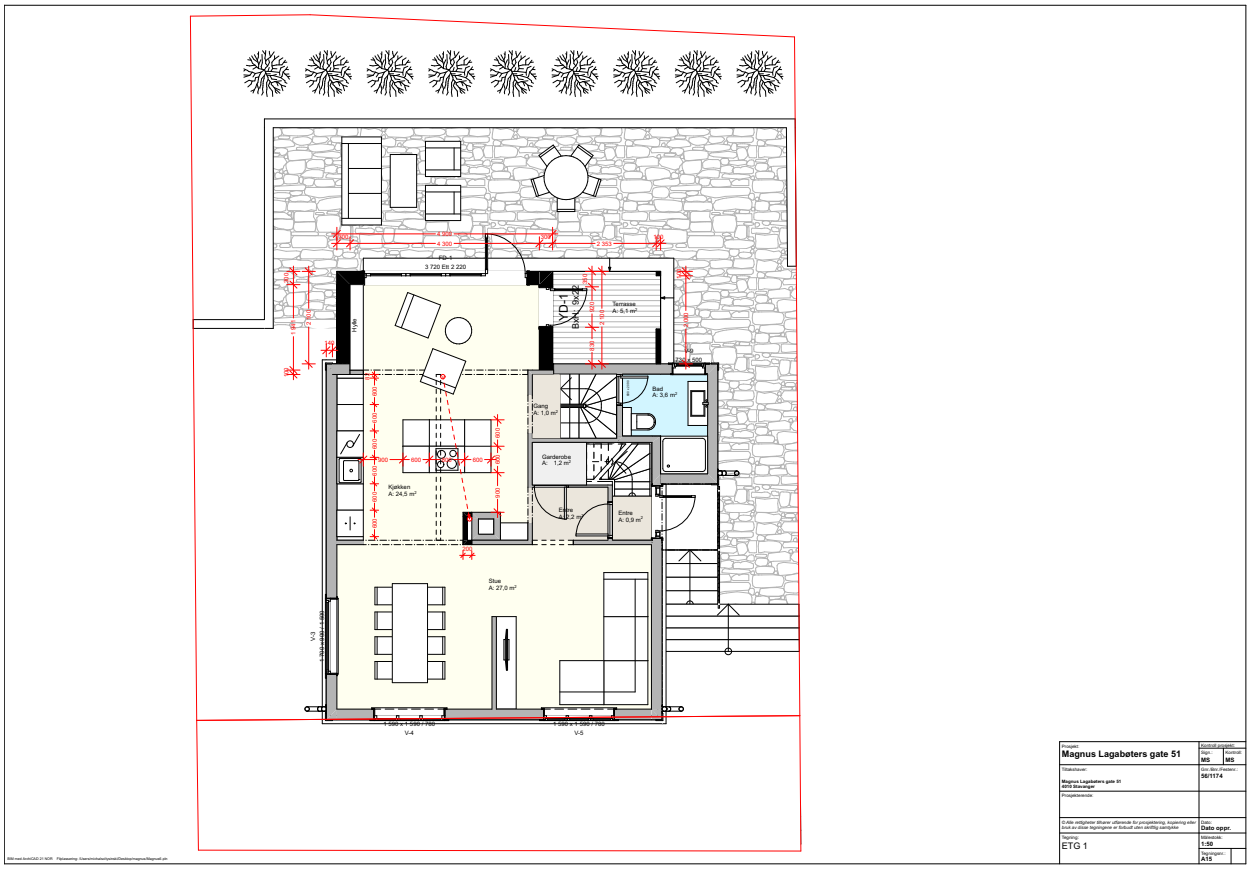
Perspektiv fra Sør 1:142,857

Prosjekt: **Magnus Lagabøters gate 51**	Kontroll prosjekt: Sign.: **MS** Kontroll: **AL**
Tiltakshaver: **Magnus Lagabøters gate 51 4010 Stavanger**	Gnr./Bnr./Festenr.: **56/1174**
Prosjekterende:	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **30/10/2019**
Tegning: Perspektiv 4	Målestokk: **1:142,857** Tegningsnr.: **A12** Rev.: -

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: /Users/michaelsttysinski/Desktop/magnus/Magnus Sjin.pln

Vedlegg: Kommunalinformasjon





Vedlegg: Kommunalinformasjon

16/22027

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602016716
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
899222202	INIVATO AS		Heiamyrå 6A, 4031 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	56	1174

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	56	1174	0	1	110 / 196	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	56	1174	0	2	86 / 196	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR. 733036
15 AUG 2016
STATENS KARTVERK
LSB
Linn Stokke Borge

12.08.2016 12.50

Side 1 av 1

MOTTATT
09 AUG 2016

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

09 AUG 2016

16/22027

Rekvirentens navn: INIVATO AS
Adresse: Heiamyrå 6A
Postnr.: 4031 Poststed: Stavanger
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 899,222,202
Ref. nr.:

Plass for tinglysingsstempel:
Tinglyst 15.08.2016
dokumentnr. 733036

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1103	STAVANGER	56	1174		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
899222202	INIVATO AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr. 4)	For-mål 5)	Brøk (teller) 6)	Til-leggs-areal 6)
1	B	110	B
2	B	86	
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			

Sum tellere: 196 = nevner: 196

4. Supplerende tekst 7)

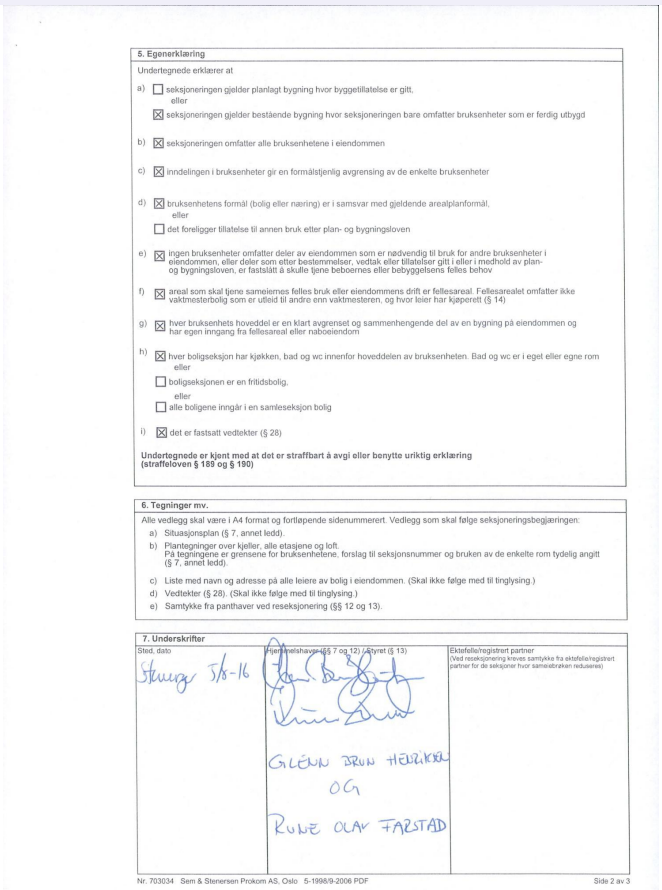
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 5/8-16 Utstedernes underskrift

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prekom AS, Oslo 5-1/98-9/2006 PDF

Side 1 av 3

Vedlegg: Kommunalinformasjon



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

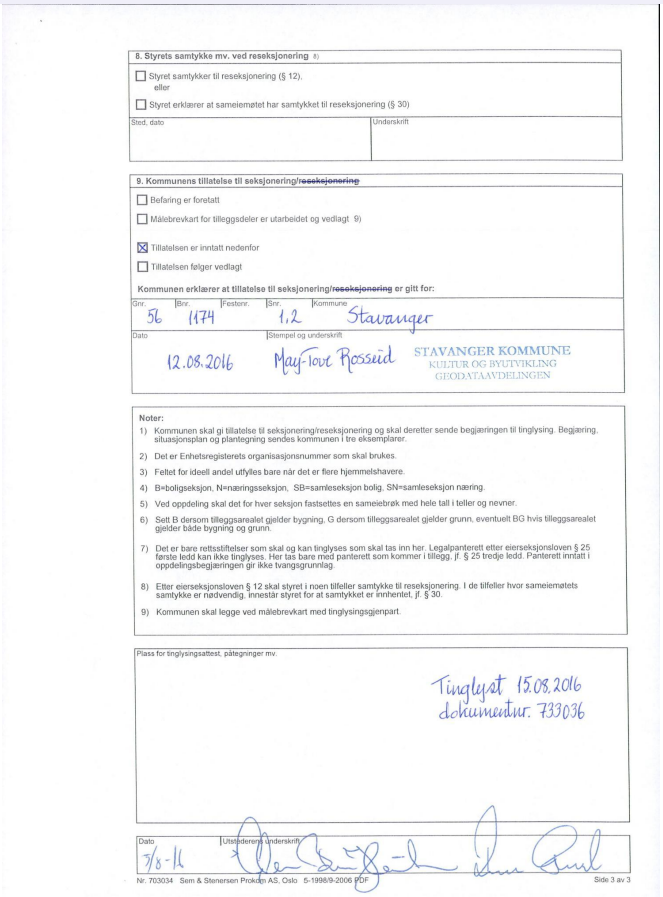
6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Stavanger 7/8-16	GLENN BRUN HENRIKKEL OG RUNE OLAV FARSTAD	



8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
56	1174		1,2	Stavanger

Dato	Stempel og underskrift
12.08.2016	May-Tove Rosseid STAVANGER KOMMUNE KULTUR OG BYUTVIKLING GEODATAAVDELINGEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Tinglyst 15.08.2016
dokumentnr. 733036

Dato	Utstederens underskrift
7/8-16	

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

16/12 2027

SAMMEIEVEDTEKTER FOR MAGNUS LAGABØTERSGATE 51

Gnr. 56 og bnr. 1174 og snr. 1 og 2 i Stavanger kommune.

Sameiet består av følgende seksjoner:

Snr. 1 og snr. 2

Styret skal ha minimum 2 medlemmer.

§ 1

Eiendommen eies i sameie mellom de ovennevnte eiere slik at hver enkelte eier har en ideell andel i bygget. Eierne har lik bruksrett til fellesarealer.

§2

FYSISK RÅDERETT

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres av den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Vedlikeholdet av de eksklusive seksjons- og fellesarealer påhviler den enkelte eier/bruker. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan eierne sørge for at vedlikeholdet blir utført for vedkommendes regning.

§3

RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

§4

FELLESUTGIFTER

Drifts- og vedlikeholdsutgifter knyttet til fellesarealer, som en eller flere av sameierne har eksklusiv bruksrett til, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseiere. Det samme gjelder drifts- og vedlikeholdsutgifter knyttet til tekniske anlegg, som bare er til nytte for eller brukes av enkelte av seksjonseiere.

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for sin renovasjon, dog slik at leilighetene må ta samlet ansvar for håndtering av sitt søppel. All håndtering av søppel må følge offentlige krav.

Utgifter ved eiendommen, som ikke knytter seg til de eksklusive arealer det være seg seksjonsareal eller fellesareal med eksklusiv bruksrett, fordeles mellom eierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Slike utgifter gjelder utvendig vedlikehold av bygning, adkomstarealer og forsikring av bygning. Fellesutgifter dekkes av en felles kasse. Det fastsettes i samarbeid med alle eierne i med stemme etter sameiebrøk.

§ 5

ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte eier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

§ 6

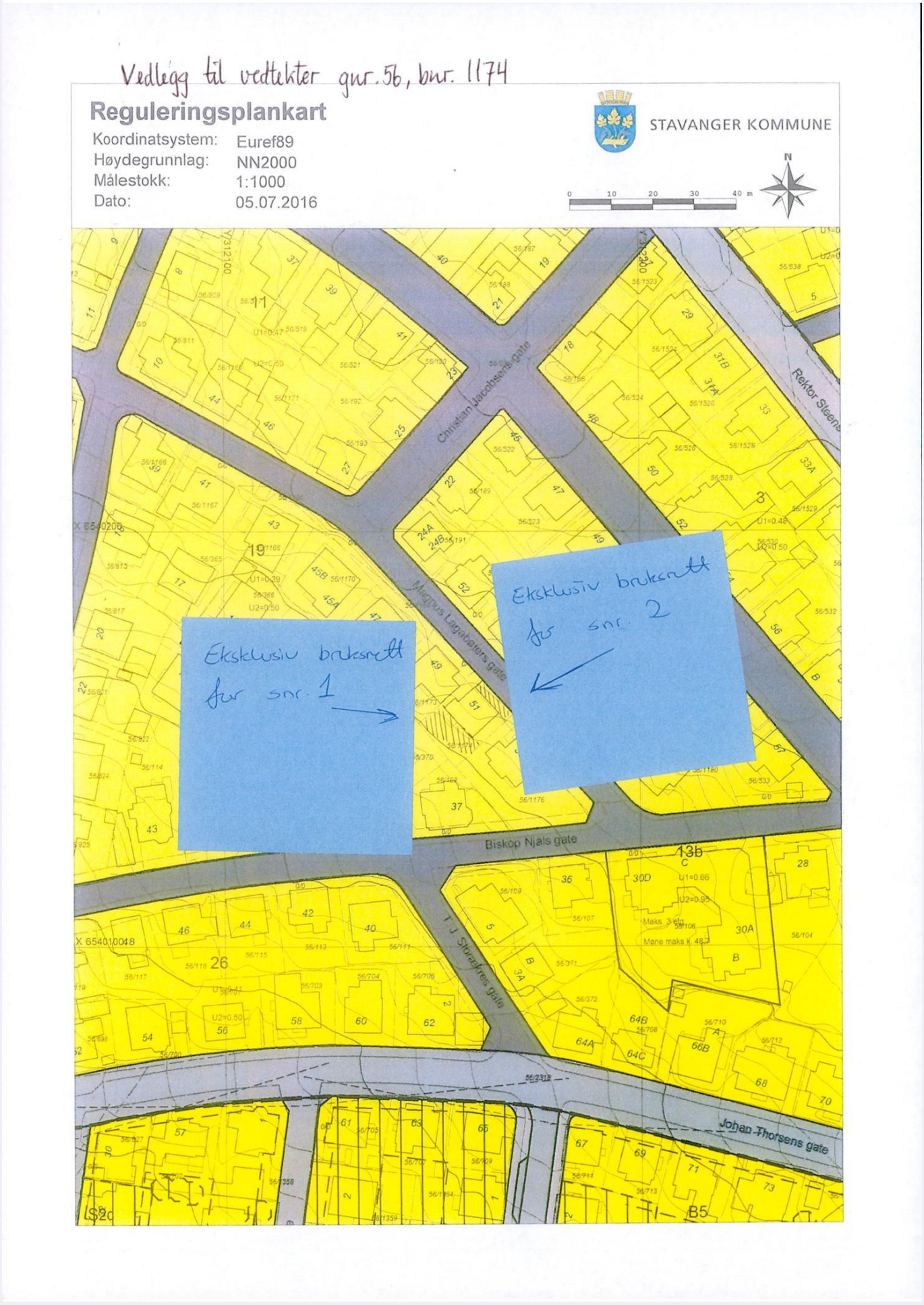
MISLIGHOLD

Hvis en eier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige eierne, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge sin seksjon.

§7
DIVERSE

Tomten er felles, men bruken av denne er inndelt ved at snr. 1 har eksklusiv bruksrett til hagen bak huset mens snr. 2 har eksklusiv bruk av hagen foran huset. Arealet foran huset som kan disponeres av snr. 2 ligger utenfor tomtegrensen og tilhører Stavanger kommune. Se også vedlagt kart for mer detaljert oversikt.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



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: 2205260356 / Anders Tangen, tlf. 41455664
Magnus Lagabøters gate 51, 4010 Stavanger
Gnr. 56, bnr. 1174, snr. 1 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

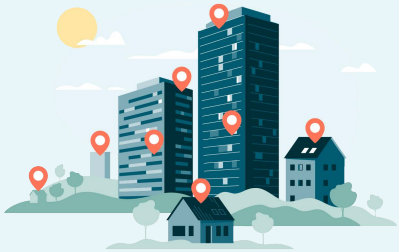
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2205260356
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.10.2026

Anders Tangen
Eiendomsmegler

414 55 664
anders.tangen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Madla
Madlakrossen 7, 4042 HAFRSFJORD

eiendomsmegler1.no