



Velkommen til

Veritasveien 14
4007 Stavanger

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Veritasveien 14
4007 Stavanger

Kjekk leilighet over to plan | Parkering i garasje | Rolig og etablert område ved Bjergsted

Selveierleilighet over to plan i en klassisk, horisontaldelt tomannsbolig fra 1913, med sjarmerende detaljer og en innholdsrik planløsning.

1.etg.
- Entré med plass til garderobeløsning.
- Lys og romslig stue med dekorativ stukkatur, takrosett, vedovn og varmepumpe.
- Direkte adkomst fra stuen til kjøkkenet.
- Kjøkken med trefinérfronter, gode arbeidsflater og integrerte hvitevarer.
- Flislagt bad med gulvvarme.
- Romslig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.

U.etg(ikke godkjent for varig opphold)**
- Egen inngang.
- Innredet med kjellerstue og hobbyrom.
- Kombinert bad/vaskerom med dusj og opplegg for vaskemaskin.
- Innvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter.
- Fleksible arealer med flere bruksmuligheter. Rommene er ikke godkjent for varig opphold.

Velkommen!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 790 000
Omkostninger*	kr	95 840
Totalpris inkl. omk.	kr	3 885 840
BRA/BRA-I		123/107 m²
Ant. sov.		1
Tomteareal		ca. 428 m²
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1913
Energimerking		G

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!



Matej Luka Pavlovic
Eiendomsmegler

412 31 958
matej.pavlovic@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 790 000**
Omkostninger*	kr	**95 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 885 840**

***Omkostninger**

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 94 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 95 840

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 14 487 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 59, bnr. 1263, snr. 1 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Tomannsbolig:

BRA-i: 107 m2
BRA total: 107 m2

1. etasje
BRA-i: 107 m2.

Garasje:

BRA-e: 16 m2
BRA total: 16 m2

1. etasje
BRA-e: 16 m2.

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
1

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
Seksjonen disponerer ca. halvparten av garasje inkludert bod i bakkant.

Tomt
Tomteareal er 428 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiertomt på ca 428 m² opplyst av Stavanger kommune. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Eiendomsgrensene, med unntak av et kortere segment i nordvest, er markert som mindre nøyaktige i kommunens kartgrunnlag. Tomten er opparbeidet med innkjørsel, forstøtningsmur av lødd stein langs vei og innkjørsel, samt grøntarealer og treterrasse.

Ca. 10 m² av tomten er regulert til gangvei.

Byggeår
Ca. 1913

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

Tomannsbolig:
1. etasje BRA-i: Entré, soverom, bad, stue og kjøkken.
Underetasje BRA-i: Bod, trapperom og diverse kjellerrom brukt som kjellerstue, bad/vaskerom og hobbyrom,

Garasje:
Grunnplan BRA-e: Garasje og bod.
Seksjonen disponerer ca. halvparten av garasje inkludert bod i bakkant.

Det er ikke fremlagt byggetegninger fra boligens opprinnelige oppføring. De fremlagte tegningene i saken gjelder senere tiltak, herunder tilbygg fra 1988/1989 og seksjonering fra 2003. Kjelleren er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene.

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

Standard
Selveierleilighet over to plan i en klassisk, horisontaldelt tomannsbolig fra 1913, med sjarmerende detaljer og en innholdsrik planløsning.

1.etg.
- Entré med plass til garderobeløsning.
- Lys og romslig stue med dekorativ stukkatur, takrosett, vedovn og varmepumpe.
- Direkte adkomst fra stuen til kjøkkenet.
- Kjøkken med trefinérfronter, gode arbeidsflater og integrerte hvitevarer.
- Flislagt bad med gulvvarme.
- Romslig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.

U.etg(ikke godkjent for varig opphold)**
- Egen inngang.
- Innredet med kjellerstue og hobbyrom.
- Kombinert bad/vaskerom med dusj og opplegg for vaskemaskin.
- Innvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter.
- Fleksible arealer med flere bruksmuligheter. Rommene er ikke godkjent for varig opphold.

Velkommen!

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Utvendig - Takoverbygg felles ytterdør | Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Takoverbygg er løst, siger ut/er glipe ut fra vegg/fester.

- Tomteforhold - 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.

- Tomteforhold - Terrengforhold | Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Blybeslag over takoverbygg entre er ufagmessig montert, faller feil vei, har ikke fall ut mot taksteinen. 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.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning i tre med forskjellig alder. Det er etterslep på vedlikehold, en del grønnske og svertesopp på overflater, enkelte bygningsdeler/vannstokk og bordkledning ved takoverbygg med råteskader. Gammel avskraping av maling viser under behandlingen samt deler av bordkledningen er ufagmessig

skjøtet uten å veksle skjøtene på forskjellige lekter. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Utvendig - Værutsatte vinduer i 1 etg/eldre vinduer | Vinduer som står værutsatt til og de eldste vinduer er værslitte og har malingsavflassing på overflater. Fuktskade i foring på innside soverom i 1 etg. Vinduer i underetasje/mur har ikke fagmessig innpussing av skråbod/puss under dryppnesen.

- Utvendig - Ytterdører | Ytterdører har vær/bruksslitasjer og merker, begge ytterdører mangler beslag under terskel. Det er ikke lyd/brannklassifiserte dører til denne seksjon.

- Utvendig - Utvendige trapper | Utvendige trapper i betong har enkelte riss og avskallinger, større sprekk mellom nederste trinn og hovedtrapp, riss i overgang trapp og mur.

- Innvendig - Overflater - gulv | Fliser og parkett på gulv. Parkett har bruksslitasjer/merker, falming og fargeforskjeller. Enkelte bom/hullyd under fliser på gulv i underetasje.

- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger | Enkelte bruksslitasjer/merker i overflater vegger.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt total høydeforskjell opp mot 30 mm, stue og soverom i 1 etg, mindre i øvrige rom og i underetasje. Lyd/isolasjonsforhold mellom seksjonene er ikke vurdert.

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Pipe i teglstein fra byggeår, sett på overflater synes ingen større/sprekker eller setninger, mindre riss av normal karakter. Pipe over tak er beslått med beslag. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er gjennom hulltaking ikke påvist for høyt fuktnivå inne i innforet vegg og heller ikke påvist fuktskader i dette området. Påforing av yttervegger/mur i rom under terreng er en risikokonstruksjon som bør unngås i eldre boliger/dreneringer uten at det blir gjort gode tiltak fra utsiden. Sett på innside mur som ikke er påforet er det salt/kalkutslag som tyder på fukttransport gjennom mur fra grunn/eller utside. Svertesopp enkelte steder på innside mur som tyder på at det kondenserer samt er for lite gjennomlufting/ventilasjon.

- Innvendig - Innvendige trapper | Enkelte bruksslitasjer/merker på overflater, noe knirk i trinn. 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.

- Innvendig - Innvendige dører | Enkelte dører med bruksslitasjer på overflater, fukt i nedre kant dørblad til bad/vaskerom i underetasje, enkelte som sleper på terkel eller siger igjen/har monteringsavvik.

- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter | Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr, maur i kjeller ved enkelte anledninger.

- 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 | Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er også en del borrede hull i veggfliser i dusjens fuktsone samt en sprikk i veggflis i dusj. Svertesopp på overflater vegger,

spesielt i dusj.

- 1. Etasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet, ca 5 mm på to meter. Ikke tilstrekkelig lokalt fall i dusjnisjen og noe vann vil ligge igjen på gulv/fliser etter bruk. Kalkutslag/merker og svertesopp på overflater gulv/fuger i dusj.

- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er fuktskader/svellinger på fronter skuffer på seksjon, ikke fukttette rørgjennomføringer i vegg under vask som er fuktsone. Det er lite vanntrykk på vannkrane ved testing.

- 1. Etasje Bad - Ventilasjon | Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon), ingen tilluftsspalte i dør/karm.

- Underetasje Bad/vaskerom - 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.

- Underetasje Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Sprikk i veggflis under vask.

- Underetasje Bad/vaskerom - Overflater gulv | Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet, laveste punktet på gulv er i området under vaskemaskin. Ikke tilstrekkelig lokalt fall i dusjnisjen og noe vann vil ligge igjen høyre side sluk etter bruk.

- Underetasje Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Underetasje Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke fukttette rørgjennomføringer i vegg under vask som er fuktsone.

- Underetasje Bad/vaskerom - Ventilasjon | Det er kun lufteventil i yttervegg, ingen tilluftsspalte i dør.

- Kjøkken - Avtrekk | Ventilator er testet med papir og funnet med funksjon. TG basert på alder, mer enn halvparten levetid oversteget.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger | Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Stengekran på vann er identifisert.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør | Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Stakemulighet på avløpsanlegget er identifisert.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen, begge bad har kun naturlig ventilasjon.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Varmepumpe luft/luft | Varmepumpe luft/luft produsert i 2006.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Grunnmur fra byggeår, sett på synlige overflater er det ingen observasjoner på større sprekker men det er riss og en del avflassing på overflater. Ventiler i mur med rust.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer | Sett på overflater forstøttningsmur er det sprikker, riss og avskallinger på overflater, enkelte rustavrenninger. Det mangler tilstrekkelig rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren ut ifra dagens krav, er for lavt.

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

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Saltak, basert på alder med åser. Takkonstruksjonen tilhører annen seksjon og er ikke tilgjengelig, er derfor ikke nærmere besiktet/vurdert.

- 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Badet står på tre yttervegger, innervegg i tømret/kompakt trekonstruksjon, hulltaking/fuktsøkt i vegg kan derfor ikke utføres. Alternativt fuktsøkt på overflater befaringsdagen uten unormale forhold.

- Underetasje Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Vegger mot bad/vaskerom er yttervegg, vegg mot felles rom eller de er av heltre og mur. Hulltaking/fuktsøkt i vegg kan derfor ikke utføres. Alternativt fuktsøkt på overflater befaringsdagen uten unormale forhold.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

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

- Pipe og ildsted: Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse.

- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Elektrisk anlegg: Eier opplyser at sikringer kan løses ut ved høy belastning på kjøkken, og det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

- Brannslukking: Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

- Forstøtningsmurer: Det mangler tilstrekkelig rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmuren ut fra dagens krav.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig

innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert boligstrøk på Bjergsted i Stavanger. Her bor du like ved Byfjorden, med kort gangavstand til Bjergstedparken og Stavanger konserthus. Fra sjøkanten i Sandvigå kan du følge Blå Promenade langs fjorden inn til de historiske trehusene i Gamle Stavanger og videre inn til bylivet og spisestedene rundt Vågen.

Hverdagen er praktisk lagt opp med et godt utvalg av servicetilbud i umiddelbar nærhet. Dagligvarehandelen ligger i kort gangavstand fra boligen. Stavanger sentrum med et bredt tilbud av butikker, kaféer og restauranter nås på en kort spasertur. Kyststiene nordover mot Kalhammaren og de opparbeidede stiene over Byhaugen gir flotte turmuligheter til fots rett fra døren.

Stavanger stasjon med togforbindelser nås på en kort sykkeltur eller en spasertur på rundt tjue minutter.

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.

Tomannsbolig med grunnmur av lødd stein og teglstein. Veggkonstruksjonen er utført i tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning i tre. Etasjeskiller i tre. Takkonstruksjonen har saltak med åser, tekket med teglstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Pga. boligens alder foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.
Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger byggetillatelse datert 18.11.1988 (for tilbygg til boligen, med reviderte tegninger datert 25.01.1989. Tillatelsen omfatter tilbygg med bad og felles trapperom, Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygget i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger vedtak samt tegning datert 21.07.2008 for garasje og bod. Dagens fasade avviker fra byggemeldte tegninger. Tiltaket har ikke ferdigattes.
Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt

om før 1/1-98.

Megler har på vanlig vis forespurt kommunen om bygningstegninger. For denne eiendommen har ikke megler mottatt slike tegninger eller de tegninger som er mottatt, viser kun i begrenset grad hva som er blitt byggemeldt i sin tid. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere dagens bruk av rom/fasader/vinduer opp mot lovlig godkjent bruk, og kan derfor ikke kommentere eventuelle avvik etc.

Det foreligger tegninger ifbm seksjonering i 2003.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe, vedovn i stue og kjellerstue, samt gulvvarme på bad i 1. etasje og bad/vaskerom i underetasje.

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 datert 12.10.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

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

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.

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.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger. Eiendommen omfattes av reguleringsplan Kalhammaren sør (plan-ID 956), ikrafttrådt 23.04.1982. En mindre del av eiendommen er regulert til gang- og sykkelvei.

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan Bjergsted musikksenter og parkområde (plan-ID 1575), ikrafttrådt 29.09.1997, hvor et mindre randareal er regulert til gangvei. Videre berøres eiendommen av detaljregulering for Tanangergata 10 med flere (plan-ID 2594P), ikrafttrådt 05.09.2016, med mindre kantarealer regulert til fortau, andre typer anlegg og boligbebyggelse.

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

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.

Eiendommen omfattes av Retningslinjer for hensynssoner bevaring av kulturmiljø (Trehusbyen Stavanger). Konf. eventuelt megler.

I matrikkelen er det registrert grunnforurensning tilknyttet lokalitet Tanangergata 10 (lokalitetsnr. 10177) med påvirkningsgrad «02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk».

Kommuneplaner under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel 2027-2042 (plan-ID KP 2027-2042) - status: Planlegging igangsatt

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

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

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 124 487 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 497 949 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
Ina Kristine Montealegre Lee
Stephen Paul Gabatanga

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

1103/59/1263/1:
22.07.2003 - Dokumentnr: 11582 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Ovenstående heftelse vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

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.

Andre relevante opplysninger
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 1,50% (forutsatt salgssum kr 4 000 000), kr 60 000
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke Standard, kr 7 900
Oppgjørshonorar, kr 12 900
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900
Visningshonorar ubegrenset, kr 4 500
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 500
Utlegg innhenting av kommunal informasjon fra, kr 2 500
Totalt, kr 113 605

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
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Gisle Fossmark den 12.10.2026.

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.

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

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. 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. 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.

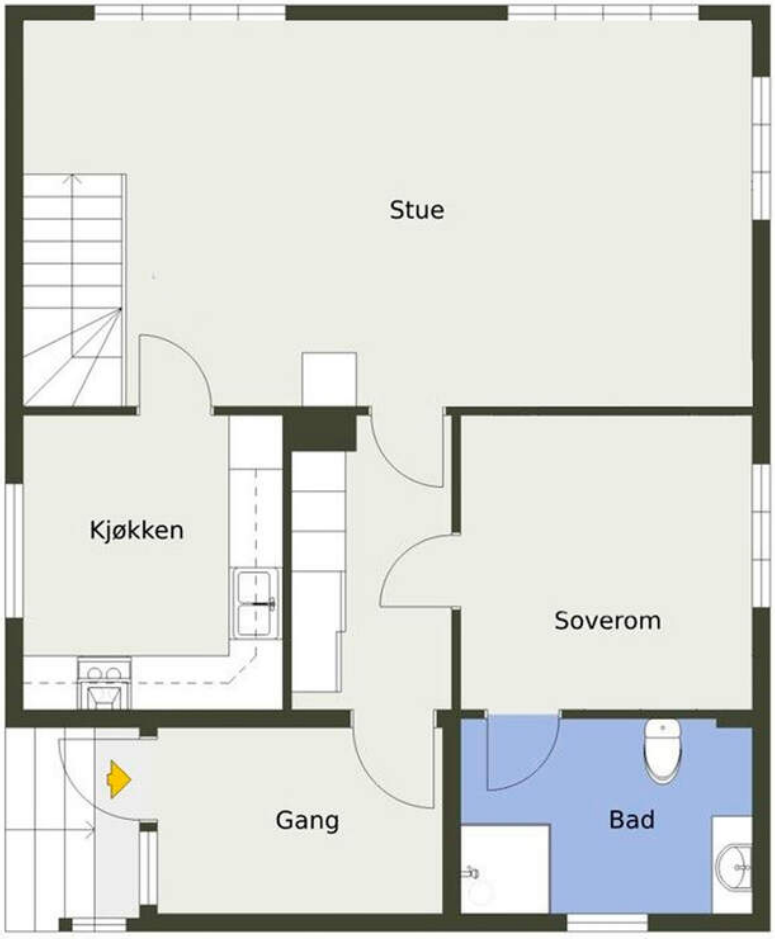
Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Matej Luka Pavlovic
Eiendomsmegler
Telefon: 412 31 958
E-post: matej.pavlovic@em1sr.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

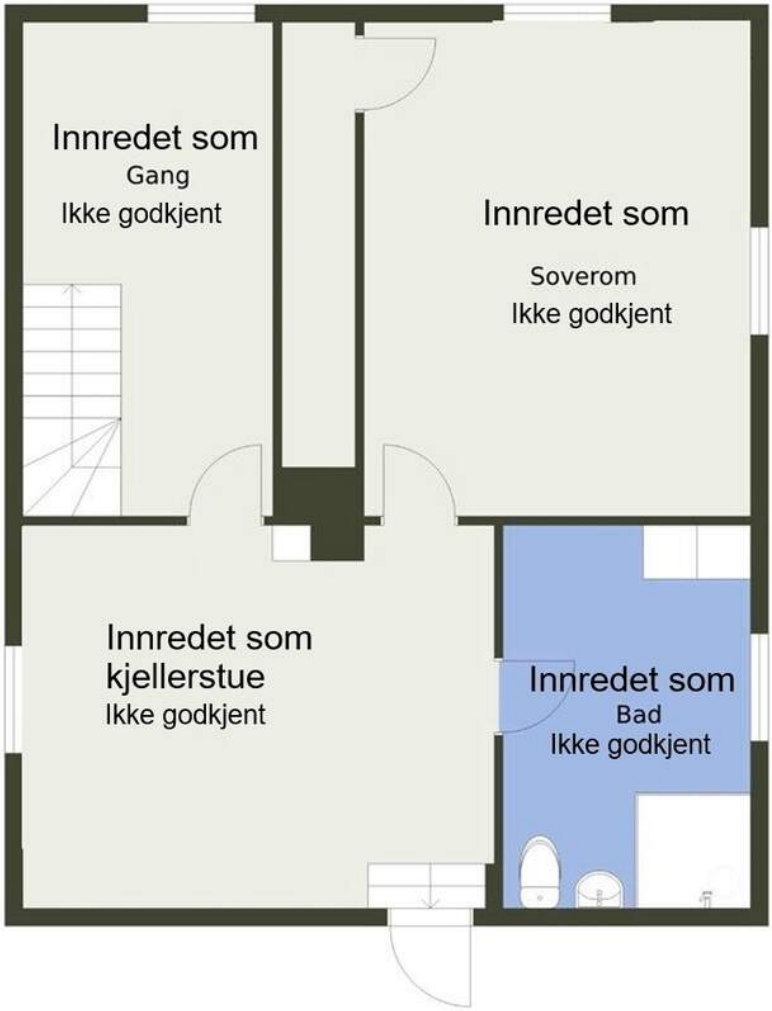
Notater



Plantegningene er laget slik boligen fremstod på tidspunkt for foto, men trenger ikke samsvare med hva rommene er godkjent som. Se salgsoppgave for mer info

SOAFOTO

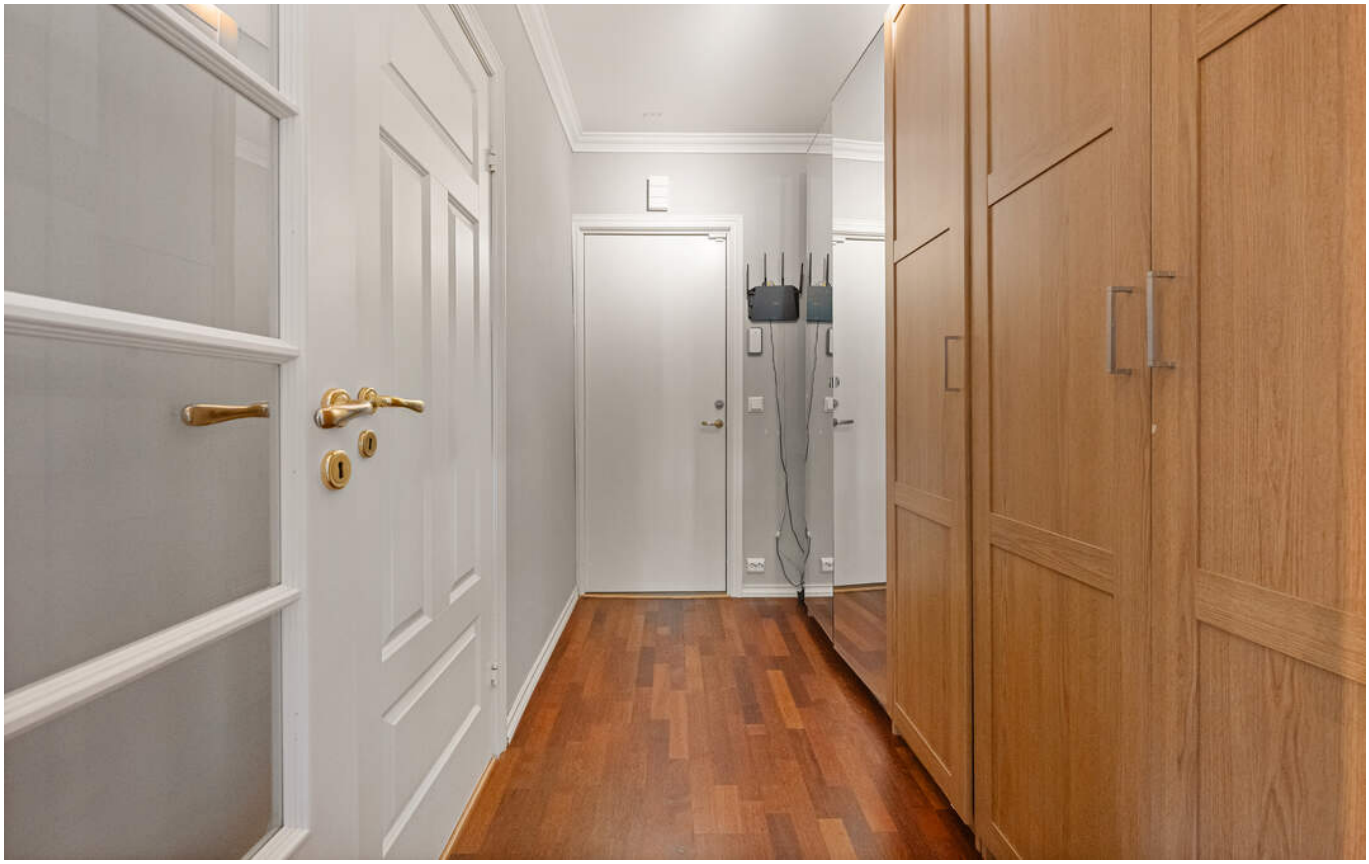
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Plantegningene er laget slik boligen fremstod på tidspunkt for foto, men trenger ikke samsvare med hva rommene er godkjent som. Se salgsoppgave for mer info

SOAFOTO

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



















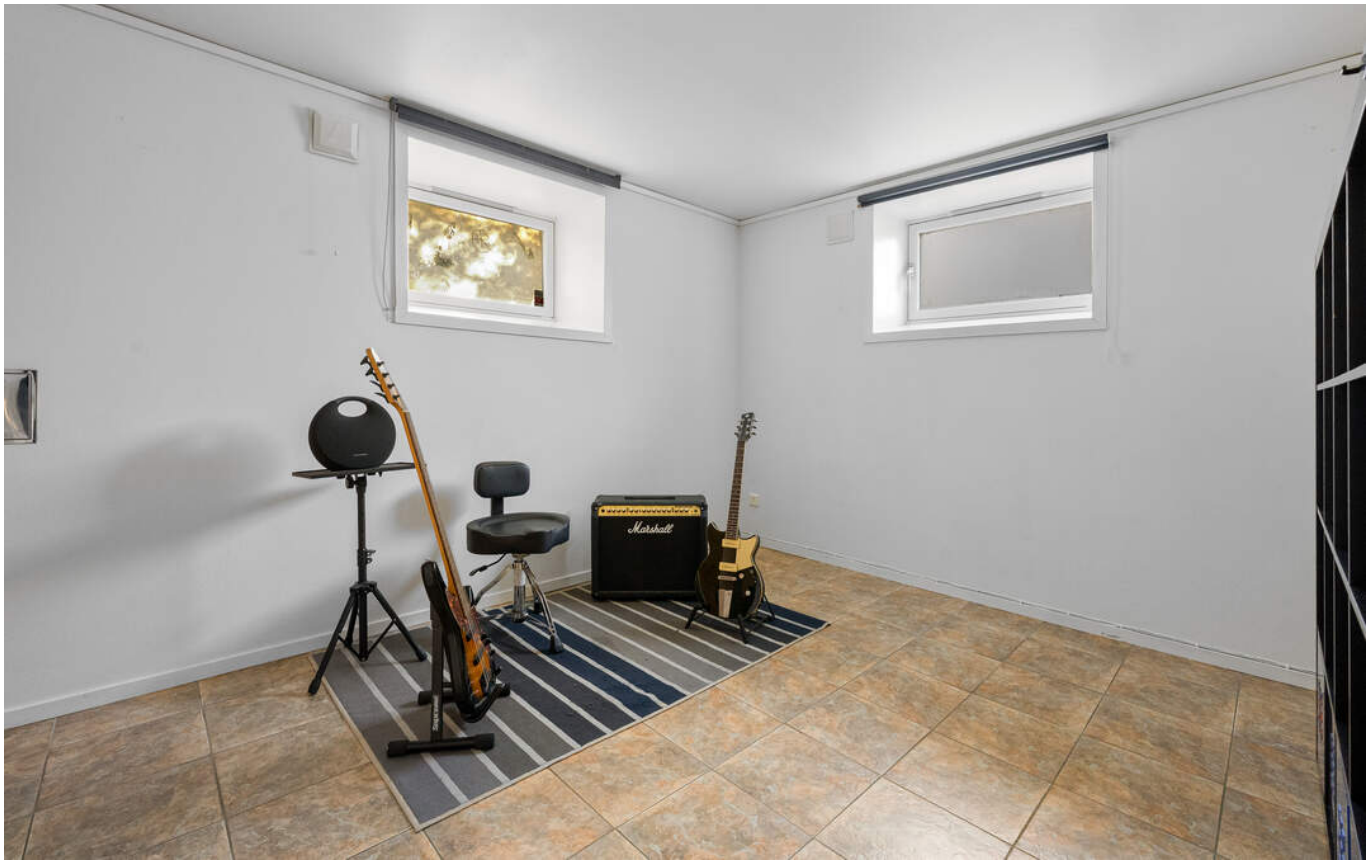











Marshall















Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Lee, Ina Kristine Montealegre
12.10.2026
Signed bankID

Gabatanga, Stephen Paul
12.10.2026
Signed bankID

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

Stephen Paul Gabatanga

Ina Kristine Montealegre Lee

Boligen

Veritasveien 14
4007 Stavanger

1103-59/1263/0/1

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2211260277 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



• Nei, ikke som jeg kjenner til

5

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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.

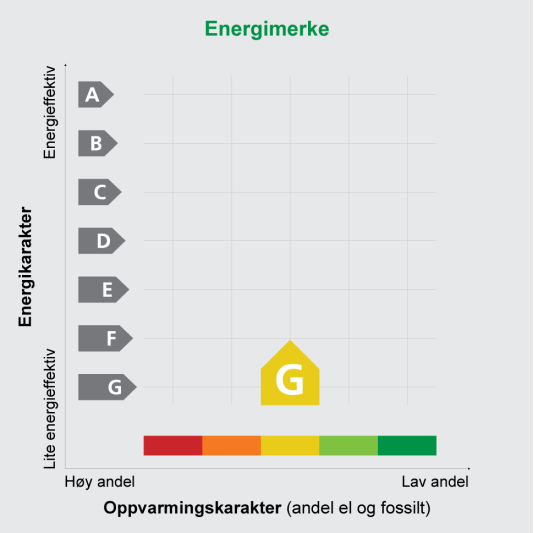
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

Vedlegg: Energiattest

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Veritasveien 14
Postnr	4007
Sted	STAVANGER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	59
Bnr.	1263
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	4618696
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1007108
Dato	16.05.2019



Innmeldt av	Sondre Klakegg

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedlegg: Energiattest

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Vedlegg: Energiattest

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontaldelt
Byggeår:	1913
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	119
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Vedlegg: Energiattest

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

4

Vedlegg: Energiattest

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Veritasveien 14
Postnr/Sted: 4007 STAVANGER
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 16.05.2019 14:18:20
Energimerkenummer: A2019-1007108
Ansvarlig for energiattesten: Sondre Klakegg
Energimerking er utført av: Sondre Klakegg

Gnr: 59
Bnr: 1263
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnr: 4618696

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: 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 7: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 8: 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 elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Tilstandsrapport

Veritasveien 14 , 4007 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 59, bnr. 1263, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 12.10.2026 **Rapportdato:** 21.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20137-2738 **Eiendomsverdi ref nr:** HJ7401

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS

Medlem av Norsk takst

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.



Rapportansvarlig

Gisle Fossmark

gisle@sbbtakst.no
926 12 159

Veritasveien 14 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1263
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 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.

Veritasveien 14 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1263
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 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

Veritasveien 14 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1263
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med lødd stein/teglsteinsmur, tømmerkonstruksjon med bordkledning i tre. Saltak av åser med teglsteinpanner.

Del av horisontaltdelt tomannsbolig med byggeår 1913. Denne del i underetasje og 1 etg med normalt vedlikehold inne. Utvendig er det noe etterslep på vedlikehold, enkelte fasader/bygningsdeler og grunnmur som bør vedlikeholdes.

Tomannsbolig - Byggeår: 1913

UTVENDIG Gå til side

Saltak, basert på alder med åser. Takkonstruksjonen tilhører annen seksjon og er ikke tilgjengelig, er derfor ikke nærmere besiktet/vurdert. Teglsteinstekking, iflg opplysninger fra 2015. Sett fra bakkeplan ligger taksteinen pent uten synlige mangler eller skader på enkelstein. Tilstand under tekking/teglsteinen er ikke vurdert, det foreligger ikke opplysninger om evt undertak, papp/duk, strø og lekter er byttet. Takrenner/nedløp i aluminium.

Tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning i tre. Fabrikkmalte vinduer produsert i 2009. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon. Værutsatte vinduer og eldste vinduer, i tre.
Felles hovedytterdør i edeltre, fabrikkmalt til underetasje, dør til denne seksjon.

Utvendige trapper i betong.
Takoverbygg felles ytterdør i underetasje.

INNVENDIG Gå til side

Fliser og parkett på gulv. Malte vegger og tak.
Etasjeskiller i tre. Radon, se rapport.

Mursteinspipe, vedovn i kjellerstue og stue.
Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg i underetasje/hobbyrom.

Fabrikkmalt trapp inne. Fabrikkmalte fyllingsdører, i furu til bod i underetasje.
Skadedyr og fuktkrevende insekter, se rapport.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1 etg med ukjent alder men basert på type fliser/farger fra 1990 tallet. Fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, toalett på gulv, dusjhjørne med glassdører og sluk på gulv. Ventil i tak for naturlig lufting.

Dokumentasjon for våtrom, finnes ikke.

Fliser på vegger, malt tak. Fliser på gulv med varmekabel.
Vanntett sjikt, smøremembran og plastsluk.

Seksjon med hel servant, toalett på gulv, dusjhjørne med glassdører og sluk på gulv.
Naturlig ventilasjon fra rommet.

Badet står på tre yttervegger, innervegg i tømret/kompakt trekonstruksjon, hulltaking/fuktsøkt i vegg kan derfor ikke utføres. Alternativt fuktsøkt på overflater befaringsdagen uten unormale forhold.

Bad/vaskerom i underetasje med ukjent alder men basert på type fliser/farger fra 1990 tallet. Fliser på gulv og vegger, malt tak. Vask på vegg, toalett på gulv, opplegg for vaskemaskin, glassvegg/dør i dusj med profil og sluk på gulv. Ventil i vegg for naturlig lufting.

Dokumentasjon for våtrom, finnes ikke.

Fliser på vegger, malt tak. Fliser på gulv med varmekabel.
Vanntett sjikt, smøremembran og plastsluk.

Vask på vegg, toalett på gulv, opplegg for vaskemaskin, glassvegg/dør i dusj med profil og sluk på gulv.
Naturlig ventilasjon fra rommet.

Vegger mot bad/vaskerom er yttervegg, vegg mot felles rom eller de er av heltre og mur. Hulltaking/fuktsøkt i vegg kan derfor ikke utføres. Alternativt fuktsøkt på overflater befaringsdagen uten unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med trefinèr fronter/dører. Frittstående kjøleskap/frys, innebygget oppvaskmaskin og steikeovn med platetopp og ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv uten unormale forhold.

Ventilator med avkast ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av kobber. Avløpsrør i plast/PVC.
Naturlig ventilasjon fra boligen.

Ca 200 liters varmtvannsbereder.
Brannslukkerapparat, brannmelder i tak. Varmepumpe luft/luft.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner terreng og grunnmur er det faste/stabile masser.
Fuktsikring/drenering fra byggeår/1913.

Grunnmur av lødd stein og teglstein.
Forstøttningsmur langs vei og innkjørsel av lødd stein som er slemmet/pusset og malt.

Lett skrånet terreng.
Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type.

Arealer Gå til side

Gå til side

Veritasveien 14 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1263
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Byggegodkjent tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva etasjene er byggemeldt/godkjent for, rominndeling og bruk er derfor ikke undersøkt.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

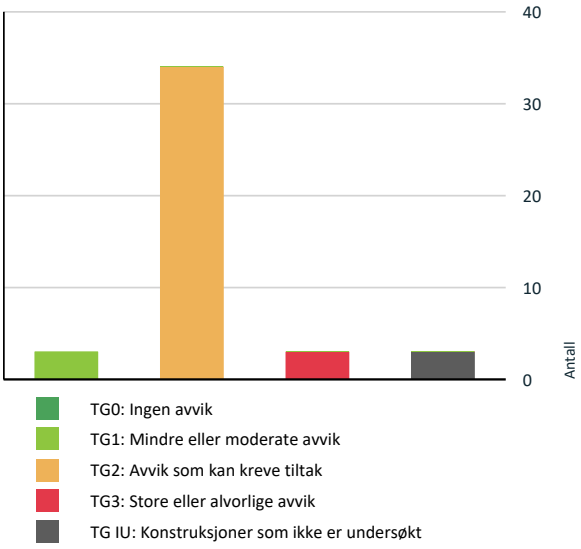
Byggegodkjent tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva garasjen er byggemeldt/godkjent for, utforming og størrelse er derfor ikke undersøkt.

Veritasveien 14 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1263
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

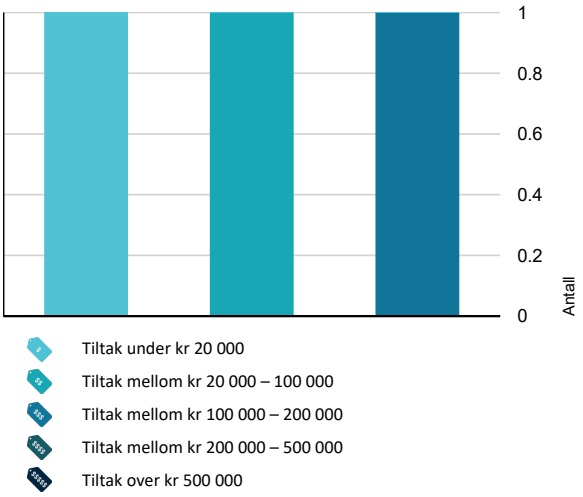
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takoverbygg felles ytterdør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetg > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Værutsatte vinduer i 1 etg/eldre vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Veritasveien 14 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1263
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

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 > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmepumpe luft/luft	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1 etg > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetg > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetg > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetg > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetg > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetg > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetg > Bad/vaskerom > Ventilasjon	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 er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- 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.
- Eier sier at sikringene kan løses ut, har hendt på kjøkken ved mye belastning/bruk.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging, eldre brannslukkerapparat.
- Det mangler tilstrekkelig rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren ut ifra dagens krav, er for lavt.

Veritasveien 14 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1263
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1913

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Selveier, horisontaltdelt tomannsbolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Iflg eier/tidligere salgsprospekt ny tekking/takstein.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Teglsteinstekking, iflg opplysninger fra 2015. Sett fra bakkeplan ligger taksteinen pent uten synlige mangler eller skader på enkelstein. Tilstand under tekking/teglsteinen er ikke vurdert, det foreligger ikke opplysninger om evt undertak, papp/duk, strø og lekter er byttet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Teglstein.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner/nedløp i aluminium.

Vurdering av avvik:
• Blybeslag over takoverbygg entre er ufagmessig montert, faller feil vei, har ikke fall ut mot taksteinen.

• 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.

Konsekvens/tiltak
• Blybeslag over takoverbygg bør etableres med fall ut mot taksteinen.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det bør montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.



Takrenner/nedløp i aluminium.



Blybeslag over takoverbygg.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak, basert på alder med åser. Takkonstruksjonen tilhører annen seksjon og er ikke tilgjengelig, er derfor ikke nærmere besiktet/vurdert.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning i tre.

Veritasveien 14 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1263
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

• Tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning i tre med forskjellig alder. Det er etterslep på vedlikehold, en del grønnske og svertesopp på overflater, enkelte bygningsdeler/vannstokk og bordkledning ved takoverbygg med råteskader. Gammel avskraping av maling viser under behandlingen samt deler av bordkledningen er ufagmessig skjøtet uten å veksle skjøtene på forskjellige lekter. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Fasader/bordkledningen vedlikeholdes, vaskes grundig før neste behandling. Med råteskader byttes.
Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



Ufagmessig skjøting av bordkledningen.



Gammel avskraping viser under maling.



Værsvekkelse/råteskader over takoverbygg.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Fabrikkmalte vinduer produsert i 2009. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Vinduer fra 2009.



Rømningsvindu på soverom.

TG 2 Værutsatte vinduer i 1 etg/eldre vinduer

Beskrivelse

Værutsatte vinduer og eldste vinduer, i tre.

Årstall: 1913 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

Veritasveien 14 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1263
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Vinduer som står værutsatt til og de eldste vinduer er værslitte og har malingsavflassing på overflater. Fuktskade i foring på innside soverom i 1 etg. Vinduer i underetasje/mur har ikke fagmessig innpussing av skråbod/puss under dryppnesen.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer vedlikeholdes etter behov, utbedre/bytte foring på innside som har skader. Utbedre puss under vinduer i mur, evt montere beslag da det nå er fare for fuktinntrenging mellom mur og vinduet.


Skade/fuktskade på foring soverom.


Værslitt vindu, her på bad.


Ufagmessig innpussing under vinduer i mur.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Felles hovedytterdør i edeltre, fabrikkmalt til underetasje, dør til denne seksjon.

Vurdering av avvik:

• Ytterdører har vær/bruksslitasjer og merker, begge ytterdører mangler beslag under terskel. Det er ikke lyd/brannklassifiserte dører til denne seksjon.

Konsekvens/tiltak
• ytterdører vedlikeholdes, til underetasje utbedres eller relakkeres. Montere beslag under ytterdører for å unngå fuktinntrenging under. Montere lyd/brannklassifiserte dører til denne seksjon.


Avflassing på ytterdør til underetasje.

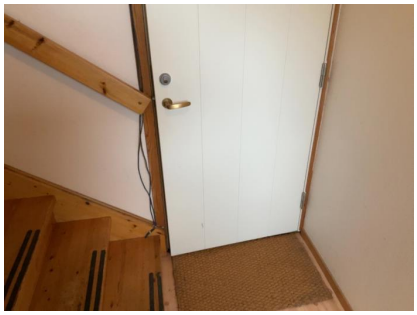

Mangler beslag under ytterdør underetasje.


Mangler beslag under felles ytterdør.

Veritasveien 14 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1263
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Dører til denne seksjon er ikke lyd/brannklassifiserte.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong.

Vurdering av avvik:

• Utvendige trapper i betong har enkelte riss og avskallinger, større sprekk mellom nederste trinn og hovedtrapp, riss o overgang trapp og mur.

Konsekvens/tiltak

• Overflater trapper vedlikeholdes, sprekker utbedres, flikkes i.



Større sprekk mellom nederste trinn og trinn.



Sprekk mellom trapp og mur.

TG 3 Takoverbygg felles ytterdør

Beskrivelse

Takoverbygg felles ytterdør i underetasje.

Vurdering av avvik:

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

• Takoverbygg er løst, siger ut/er glipe ut fra vegg/fester.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

• Takoverbygg utbedres/festes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Takoverbygg som er løst/siger ut fra vegg.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

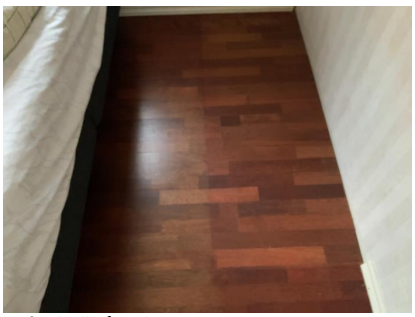
Fliser og parkett på gulv.

Vurdering av avvik:

• Fliser og parkett på gulv. Parkett har bruksslitasjer/merker, falming og fargeforskjeller. Enkelte bom/hullyd under fliser på gulv i underetasje.

Konsekvens/tiltak

• Overflater gulv utbedres eller byttes etter behov.

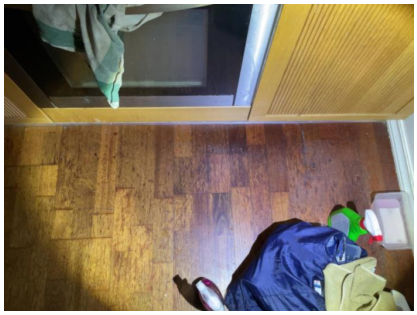


Falming/fargeforskjell på parkett.

Veritasveien 14 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1263
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Bruksslitasjer/merker på parkett.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte vegger og tak.

Vurdering av avvik:

• Enkelte Bruksslitasjer/merke4 i overflater vegger....



Bruksslitasjer/merker på vegger.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell opp mot 30 mm, stue og soverom i 1 etg, mindre i øvrige rom og i underetasje.
Lyd/isolasjonsforhold mellom seksjonene er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold. Konfr evt eier om lyd/isolasjonsforhold.

⚠ Radon

Beskrivelse

Radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspipe, vedovn i kjellerstue og stue.

Vurdering av avvik:

• Pipe i teglstein fra byggeår, sett på overflater synes ingen større/sprekker eller setninger, mindre riss av normal karakter. Pipe over tak er beslått med beslag.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Overflater vedlikeholdes etter behov.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.



Vedovn i stue.



Pipe over tak beslått med beslag.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Veritasveien 14 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1263
1103 STAVANGER

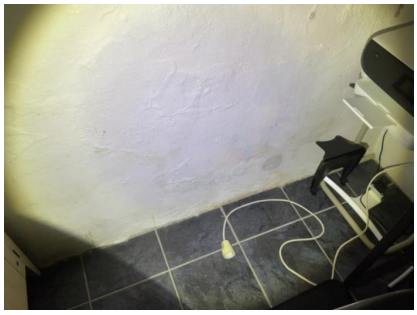
Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg i underetasje/hobbyrom.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking ikke påvist for høyt fuktnivå inne i innforet vegg og heller ikke påvist fuktskader i dette området. Påføring av yttervegger/mur i rom under terreng er en risikokonstruksjon som bør unngås i eldre boliger/dreneringer uten at det blir gjort gode tiltak fra utsiden. Sett på innside mur som ikke er påforet er det salt/kalkutslag som tyder på fukttransport gjennom mur fra grunn/eller utside. Svertesopp enkelte steder på innside mur som tyder på at det kondenserer samt er for lite gjennomlufting/ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Man bør unngå å påfore yttervegger i slike rom/boliger men denne alder og alder på drenering. Mur på innside vedlikeholdes, etablere bedre ventilasjon/avtrekk i rom som har disse symptomene.



Salt/kalkutslag og svertesopp på innside mur.



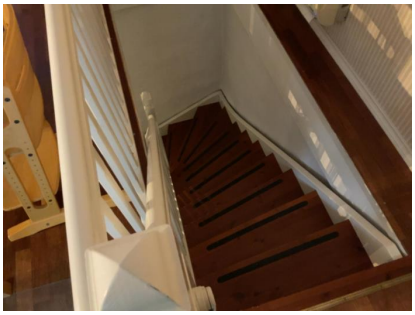
Fuktsøkt i påforet yttervegg i tre uten for høye verdier.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Fabrikkmalt trapp inne.

Vurdering av avvik:
• Enkelte bruksslitasjer/merker på overflater, noe knirk i trinn.
• 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.

Konsekvens/tiltak
• Trapp pusses opp/utbedres etter behov.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



Trapp inne.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Fabrikkmalte fyllingsdører, i furu til bod i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Enkelte dører med bruksslitasjer på overflater, fukt i nedre kant dørblad til bad/vaskerom i underetasje, enkelte som sleper på terkel eller siger igjen/har monteringsavvik.

Konsekvens/tiltak
• Overflater med avvik kan utbedres og justeres.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Skadedyr og fuktkrevende insekter.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr, maur i kjeller ved enkelte anledninger.

Konsekvens/tiltak
• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

1 ETG > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad i 1 etg med ukjent alder men basert på type fliser/farger fra 1990 tallet. Fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, toalett på gulv, dusjhjørne med glassdører og sluk på gulv. Ventil i tak for naturlig lufting.

Veritasveien 14 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1263
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Bad i 1 etg.

1 ETG > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom, finnes ikke.

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 ETG > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt tak.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er også en del borrede hull i veggfliser i dusjens fuktsone samt en sprikk i veggflis i dusj. Svertesopp på overflater vegger, spesielt i dusj.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer bør fuktbeskyttes, borrede hull forsegles forsvarlig. svertesopp rengjøres grundig, evt mykfuger refuges.

• Dersom det ikke gjøres tiltak vedr vindu i fuktsone og borrede hull som ikke er forsvarlig forseglet kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Vindu plassert i dusjens fuktsone.



Borrede hull i veggfliser ved dusj.



Svertesopp og sprikk i veggflis.

1 ETG > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet, ca 5 mm på to meter. Ikke tilstrekkelig lokalt fall i dusjnisjen og noe vann vil ligge igjen på gulv/fliser etter bruk. Kalkutslag/merker og svertesopp på overflater gulv/fuger i dusj.

Konsekvens/tiltak

Veritasveien 14 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1263
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

• 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.

1 ETG > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt, smøremembran og plastsluk

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.



Sluk i gulv.

1 ETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med hel servant, toalett på gulv, dusjhjørne med glassdører og sluk på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er fuktskader/svellinger på fronter skuffer på seksjon, ikke fukttette rørgjennomføringer i vegg under vask som er fuktsone. Det er lite vanntrykk på vannkrane ved testing.

Konsekvens/tiltak

• Utbedre eller bytte fronter på seksjon, montere tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføringer i vegg under vask. Undersøke/utbedre årsak til lite vanntrykk fra krane på vask.



Fuktskader på skuffefronter.



Ikke fukttette rørgjennomføringer i vegg under vask.

1 ETG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon), ingen tilluftsspalte i dør/karm.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres elektrisk styrt vifte og tilluft i dør/karm. Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

1 ETG > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet står på tre yttervegger, innervegg i tømret/kompakt trekonstruksjon, hulltaking/fuktsøkt i vegg kan derfor ikke utføres. Alternativt fuktsøkt på overflater befaringsdagen uten unormale forhold.

UNDERETG > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Veritasveien 14 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1263
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom i underetasje med ukjent alder men basert på type fliser/farger fra 1990 tallet. Fliser på gulv og vegger, malt tak. Vask på vegg, toalett på gulv, opplegg for vaskemaskin, glassvegg/dør i dusj med profil og sluk på gulv. Ventil i vegg for naturlig lufting.



Bad/vaskerom i underetasje.

UNDERETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom, finnes ikke.

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.

UNDERETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer bør fuktbeskyttes/utskiftes, veggflis med sprikk er av visuell karakter, viser ikke.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Vindu plassert i dusjens fuktsone.



Taklist er løs.



Sprikk i veggflis under vask.

UNDERETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabel.

Vurdering av avvik:

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet, laveste punktet på gulv er i området under vaskemaskin. Ikke tilstrekkelig lokalt fall i dusjnisjen og noe vann vil ligge igjen høyre side sluk etter bruk.

Konsekvens/tiltak

Veritasveien 14 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1263
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

• 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.



Ikke tilstrekkelig lokalt fall i dusjnisjen.

UNDERETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt, smøremembran og plastsluk

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.



Sluk i dusj.

UNDERETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

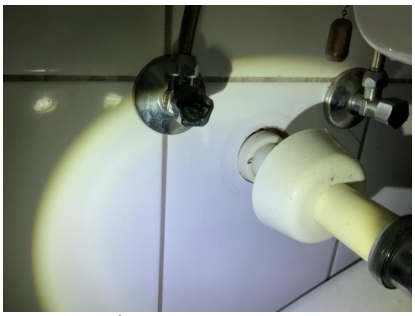
Vask på vegg, toalett på gulv, opplegg for vaskemaskin, glassvegg/dør i dusj med profil og sluk på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fukttette rørgjennomføringer i vegg under vask som er fuktsone.

Konsekvens/tiltak

• Montere tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføringer i vegg under vask.



Ikke fuktette rørgjennomføringer i vegg under vask.

UNDERETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er kun lufteventil i yttervegg, ingen tilluftsspalte i dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres elektrisk styrt vifte og tilluft i dør/karm. Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

UNDERETG > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vegger mot bad/vaskerom er yttervegg, vegg mot felles rom eller de er av heltre og mur. Hulltaking/fuktsøkt i vegg kan derfor ikke utføres. Alternativt fuktsøkt på overflater befaringsdagen uten unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med trefinèr fronter/dører. Frittstående kjøleskap/frys, innebygget oppvaskmaskin og steikeovn med platetopp og ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv uten unormale forhold.

1 ETG > KJØKKEN

Veritasveien 14 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1263
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avkast ut.

Vurdering av avvik:

• Ventilator er testet med papir og funnet med funksjon. TG basert på alder, mer enn halvparten levetid oversteget.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Ventilator funksjonstestet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

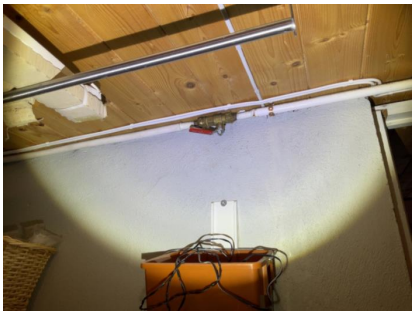
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Stengekran på vann er identifisert.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Vannledninger av kobber.



Stengekran på vann.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast/PVC.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Stakemulighet på avløpsanlegget er identifisert.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Avløpsør i plast, her med stakeluke.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen, begge bad har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Ventilasjonsløsningen må utbedres, evt montere elektrisk styrte vifter.

Veritasveien 14 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1263
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca 200 liters varmtvannsbereder.

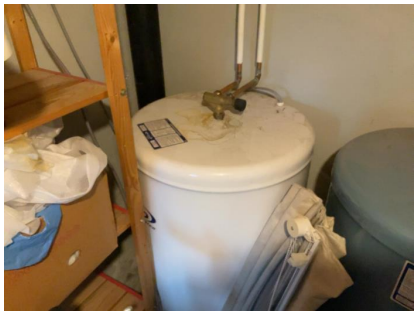
Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



Varmtvannsbereder.

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.

Vurdering av avvik:

• Eier sier at sikringene kan løses ut, har hendt på kjøkken ved mye belastning/bruk.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

• 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.



El skap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkerapparat, brannmelder i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging, eldre brannslukkerapparat.

Konsekvens/tiltak

• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TG 2 Varmepumpe luft/luft

Beskrivelse

Varmepumpe luft/luft.

Vurdering av avvik:

• Varmepumpe luft/luft produsert i 2006.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men varmepumpe er 20 år, mer enn halvparten av forventet levetid er oversteget.



Varmepumpe luft/luft fra 2006.

TOMTEFORHOLD

Veritasveien 14 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1263
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner terreng og grunnmur er det faste/stabile masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring/drenering fra byggeår/1913.

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.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lødd stein og teglstein.

Vurdering av avvik:

• Grunnmur fra byggeår, sett på synlige overflater er det ingen observasjoner på større sprekker men det er riss og en del avflassing på overflater. Ventiler i mur med rust.

Konsekvens/tiltak

• Mur vedlikeholdes.



Riss og avflassing på grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøttningsmur langs vei og innkjørsel av lødd stein som er slemmet/pusset og malt.

Vurdering av avvik:

• Sett på overflater forstøttningsmur er det sprikker, riss og avskallinger på overflater, enkelte rustavrenninger.

• Det mangler tilstrekkelig rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren ut ifra dagens krav, er for lavt.

Konsekvens/tiltak

• Mur vedlikeholdes/utbedres.

• Mangelfull/for lav sikring/rekkverk kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Rekkverk/gjerde bør utbedres.



Forstøttningsmur.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Lett skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terreng med lite eller ingen fall fra mur.

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

Beskrivelse

Veritasveien 14 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1263
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type.

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

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• 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.

• Eier sier at sikringene kan løses ut, har hendt på kjøkken ved mye belastning/bruk.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging, eldre brannslukkerapparat.

• Det mangler tilstrekkelig rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren ut ifra dagens krav, er for lavt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det bør montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

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

• 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.

• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Mangelfull/for lav sikring/rekkverk kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Rekkverk/gjerde bør utbedres.

Veritasveien 14 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1263
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 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

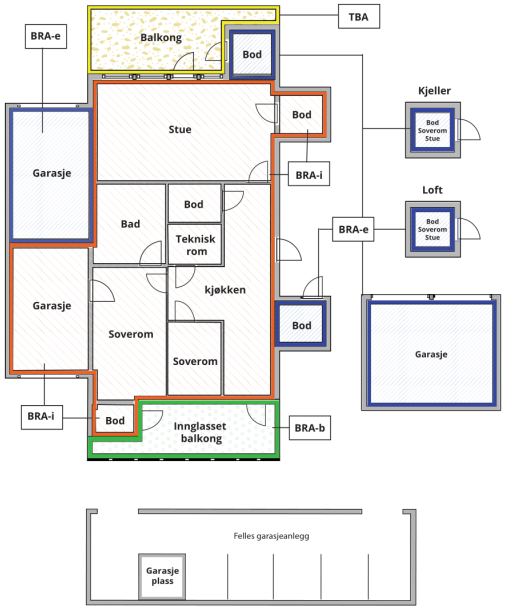
Hva er måleverdig areal?

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.

Veritasveien 14 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1263
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etg	62			62	
Underetg	45			45	
SUM	**107**				
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etg	Entré, soverom, bad, stue, kjøkken		
Underetg	Kjellerstue, bad/vaskerom, hobbyrom, bod, trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggegodkjent tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva etasjene er byggemeldt/godkjent for, rominndeling og bruk er derfor ikke undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se ovenfor vedr rominndeling og bruk.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Grunnplan		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Kommentar

Eier disponerer ca halvparten av garasje inkl bod i bakkant.

Lovlighet

Veritasveien 14 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1263
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Byggegodkjent tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva garasjen er byggemeldt/godkjent for, utforming og størrelse er derfor ikke undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se ovenfor vedr utforming og størrelse.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Stephen Paul Gabatanga	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	59	1263		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Veritasveien 14

Hjemmelshaver
Lee Ina Kristine Montealegre, Gabatanga Stephen Paul

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger på Bakkeland/Bjergsted i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Via Tastagata til Veritasveien.

Veritasveien 14 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1263
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Bilparkering og oppbevaring,

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår. Denne bygningen er ikke nærmere vurdert, kun enkelt betraktet og oppmålt.

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	21.10.2026	Utarbeidet	Gjennomgått	5	Nei
Egenerklæringsskjema	12.10.2026	Ingen kommentar til eiers egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	20.10.2026	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	12.10.2026	Opplyst på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei
Kommunale opplysninger		Ikke mottatt/gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2026	1. utgave.

For gyldighet på rapporten se forside

Veritasveien 14 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1263
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 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.

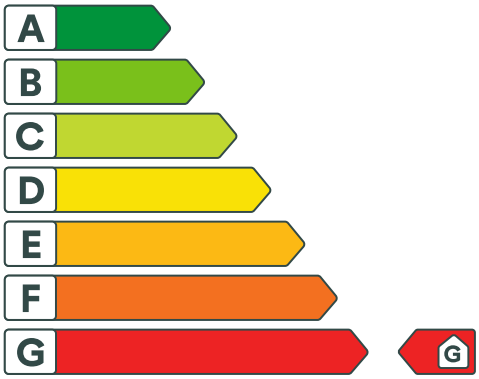
Vedlegg: Takstrapport

enova

Energiattest



Adresse **Veritasveien 14, 4007 STAVANGER**	
Dato for energimerking **21.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371883**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4618696**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **1263**
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 **107,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **107,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **364,19**



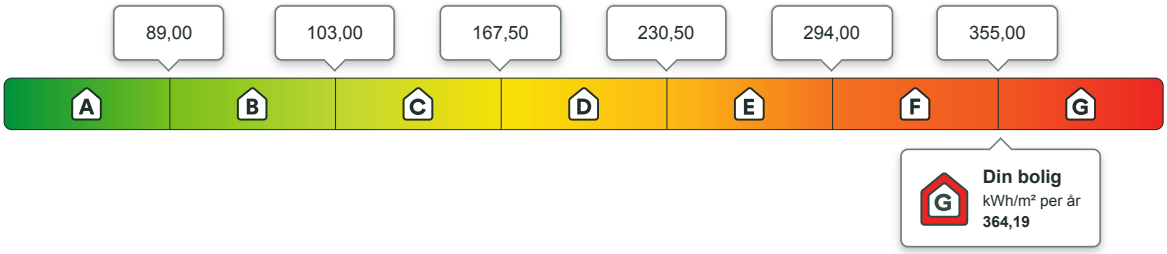
Veritasveien 14, 4007 STAVANGER

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
35 530,87	**306,29**

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



Veritasveien 14, 4007 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**



Veritasveien 14, 4007 STAVANGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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.

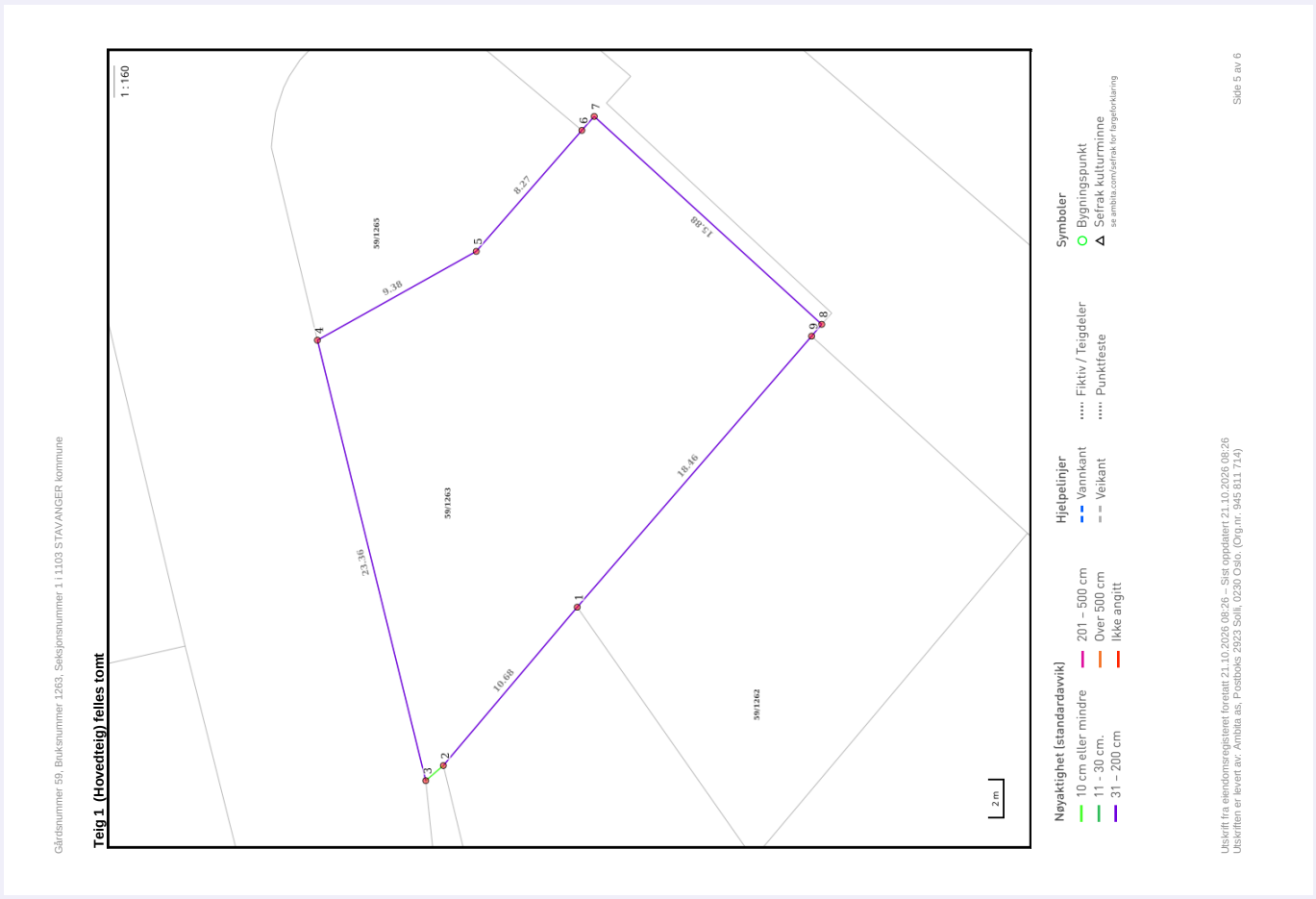
Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon





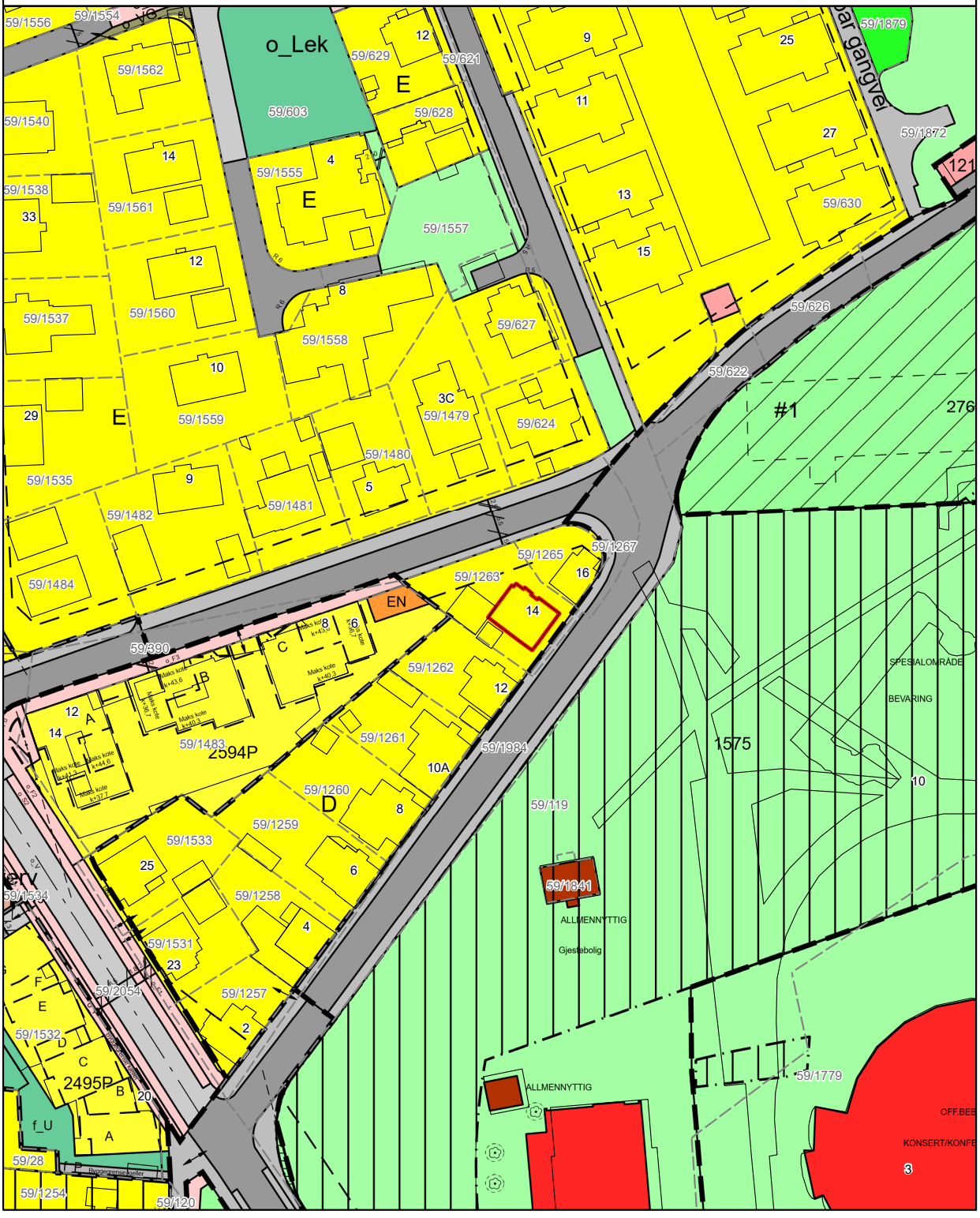
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Veritasveien 14, 4007 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/1263/0/1
Dato: 2026-10-21
Planident: 956
Målestokk: 1:1,000
Ikrafttredelsesdato: 23.4.1982

Stavanger kommune

N



FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

FOR REGULERINGSPLAN 956, KALHAMMEREN SØR (OMRÅDET BEGRENSET AV TASTAGATA OG SJØEN, DUSAVIKVEIEN OG ROSENBERGGATA)

Stadfestet ved Fylkesmannen 23.04.1982 i medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 og Miljøvemdept. Rundskriv T-13/7

§ 1

Byggeområder.

1.1 Før det gis tillatelse til tomtedeling og bygging må det for hvert byggeområde hvor reguleringsplanen ikke er detaljert., men utformet som flateplan, foreligge godkjent bebyggelsesplan.

1.2 Bebyggelsesplan skal vise området i sammenheng med overordnet trafikkplan (kjøreveier og gang-/sykkelårer). Det skal utarbeides gatebruksplan som viser adkomst, parkering, utforming og plassering av garasje/carport/parkeringsanlegg.

1.3 Bebyggelsesplan skal vise tomteinndeling, husplassering/møneretning og takvinkel, levegger og boder. Det skal oppgis grunnmurs- og gesims-/takhøyder.

1.4 Det skal i bebyggelsesplan m/beskrivelse vises terrengbehandling og opparbeidelsesplan for tomt/fellesareal.

1.5 Sandlekeplasser skal vises i bebyggelsesplan og opparbeides i henhold til Stavanger kommunes tillegg til vedtekt til § 69 nr. 3 i bygningsloven.

1.6 Innenfor boligområdene kan bygningsrådet etter skjønn tillate ervervsvirksomhet av mindre art - dersom denne ikke medfører ulemper vedrørende støy, lukt og trafikk, maks. areal 50 m2. Slik virksomhet må godkjennes i hvert enkelt tilfelle og gjelder først og fremst virksomhet som kan komme boligområdet til gode. Det er en forutsetning at husets hovedfunksjon er å betrakte som bolig.

1.7 Innenfor viste frisiktlinjer og langs adkomstveiens innerkurver skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegplan.

§ 2

Området med boligbebyggelse opp til 2 etasjer (felt D, E og F på reguleringsplanen.

2.1 Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer med saltak.

2.2 Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil. (ved 2-mannsbolig tilsammen 3 biloppstillingsplasser pr. eiendom).

§ 3

Områder med bebyggelse opp til 3 etasjer (felt A, B og C på reguleringsplanen.

3.1 Område for 3 etg. bebyggelse er stiplet inn på reguleringskart med ytre byggelinje.

3.2 I felt C fjernes påfylt masse så langt det er mulig for at gesimshøyder evt. kan senkes i forhold til eldre boligbebyggelse i felt F.

3.3 Leiligheter uten direkte bakkekontakt skal ha privat skjermet balkong. Leilighet med direkte bakkekontakt skal ha privat skjermet uterom.

3.4 I områdene kan tillates felles oppholdsrom eller andre fellesanlegg.

3.5 Det er i reguleringsplanen forutsatt at hovedtyngden av parkering skal skje i underjordisk parkeringsanlegg i felt A, i første etasje i felt B og i eget parkeringsanlegg i felt C.

Det skal avsettes 1,5 parkeringsplass pr. leilighet over 75 m2 brutto og 1,25 parkeringsplass pr. leilighet under 75 m2 brutto.

§ 4

Områder for erverv.

4.1 I området merket J tillates oppført bygg for kontorer med laboratorier o.l. Maks. utnyttelsesgrad framgår av reguleringsplanen.

4.2 Anleggets art skal godkjennes av bygningsrådet. Vedrørende trafikk og ventilasjonsstøy må det tas spesielle hensyn til omkringliggende boligområder.

4.3 Bebyggelsens maksimale høyde framgår av reguleringskart.

4.4 Parkeringsplasser, som gir full dekning for bedriftens eget behov, må anlegges på egen grunn. Hovedtyngden av egenparkering må etableres i overdekket parkeringsanlegg.

4.5 Skråning mellom kontorbygg og veg mot vest skal gis en mest mulig parkmessig behandling.

4.6 Kontorkomplekset skal ha adkomster for fotgjengere og syklister også på øvre plan mot vest. Biladkomst for besøkende kan tillates her.

4.7 Forretning tillates hvor det er angitt på planen, maks. 2 etasjer.

§ 5

Områder for industri og område for industri/kontor (G, H og I).

5.1 På tomter merket G og H tillates industribygg på inntil 2 etasjer.

5.2 På tomt merket I tillates kombinert industri/kontorbygg på inntil 5 etasjer. Utnyttelse fremgår av reguleringskart.

5.3 Industriens art må ikke sjenere tilliggende boligområder eller kontorbygg med støy, røyk etc.

5.4 Parkeringsplasser som gir full dekning for bedriftens behov, må anlegges på egen grunn.

§ 6

Trafikkarealer.

6.1 Trafikkarealer skal opparbeides etter planer godkjent av bygningsrådet og eventuelt vegmyndighetene eller havnemyndighetene.

6.2 Planene skal vise disponering av trafikkarealet til de ulike bruksformål. Planene skal inneholde de vegtekniske krav som det er nødvendig å spesifisere for å gjennomføre planen.

6.3 Hovedvegnettet må være opparbeidet ifølge reguleringsplan før utbygging starter. Anleggstrafikk til kontorområdet (I) må, så langt det er mulig, foregå langs sjøen (i Sandvigå). Konf. Bygningslovens § 26.1).

6.4 Endelig kailinje fastsettes ved behandling av bebyggelsesplan.

6.5 Det tillates ikke lagring av tyngre gods på kaiareal mellom kontorbygninger og sjøen.

6.6 Det skal settes opp fotgjengerovergang mellom Bjergstedparken og boligområdet (felt A) som også skal gi adkomst til kontoranlegget (felt J) fra sør-vest.

6.7 Fysisk fastsdemping i vegbane skal opparbeides der det er angitt på reguleringskart eller etter egen plan som må godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Friområder.

7.1 I friområdene kan det tillates oppsatt mindre bygninger og konstruksjoner som har tilknytning til disse og som øker arealenes bruks- og opplevelsesverdi.

7.2 Kvartalslekeplass ved Kalhammerveien og de bratte skrenter (utlagt som parkområder i reguleringsplan) må sikres med nødvendige gjerder.

§ 8

Fellesbestemmelser.

8.1 Unntak fra reguleringsbestemmelser kan bygningsrådet tillate, innenfor rammen av

Bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Stavanger kommune.

Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strir mot reguleringsbestemmelsene.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1575 FOR BJERGSTED MUSIKKPARK

Datert 08.10.1996.
Revidert 10.03.97.
Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak 29.09.97 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

§ 1 Formål.

Formålet med planen er å verne parken som kulturlandskap og folkepark og samtidig tilrettelegge for utbygging av musikkinstitusjonene i området.

§ 2 Fellesbestemmelser.

1. Rekkefølge av tiltak.
Før utbygging skal det utarbeides utomhusplan for det aktuelle byggeområdet i samarbeid med byplansjef og parksjef som viser hvordan det omkringliggende området skal utnyttes og opparbeides. Planen skal følge byggesøknaden og godkjennes av kommunalstyret for byutvikling.

2. Parkering.
Før den planlagte utbygging av Konserthuset skal parkeringsbehovet i henhold til parkeringsnormen dekkes i egen underjordisk parkeringskjeller. For øvrig skal områdets parkeringsbehov dekkes på Bybergstykket.

§ 3 Byggeområder.

1. Områder for offentlig formål. (konserthus, musikkskole, musikkhus)
Store trær, verdifull vegetasjon, steingarder og andre elementer av positiv betydning for miljøet skal ivaretas i størst mulig grad ved plassering av ny bebyggelse i området.

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes på en slik måte at kontakten mellom parken og sjøen opprettholdes mest mulig.

Nybygg/tilbygg/ombygninger skal harmonere med eksisterende bebyggelse i området, når det gjelder form, størrelse, høyde, material- og fargevalg.

I forbindelse med nybygg skal det utarbeides egen opparbeidelsesplan for utomhusarealene.

2. Konserthus - øvingslokaler for symfoniorkesteret.
I forbindelse med byggemeldingen skal det utarbeides egen opparbeidelsesplan for utomhusarealene inkludert parkarealet med skråningen nord for nybygget. Opparbeidelsen skal gjenopprette parkens tilknytning til sjøen i form av trapper, ramper evt. amfi. Bro over atkomstveien må ikke være til hinder for trafikken under og ha en fri høyde på min. 3,75 m.

Parkering (min. 24 plasser) skal skje i egen parkeringskjeller under terreng tillatt utbygget i henhold til byggegrensene på plankartet. Denne må ikke komme i konflikt med inngangen til kloakkanlegget i nord.

3. Musikkskolen - tilbygg.
Se generelle bestemmelser byggeområder § 3.1.
Parkeringsbehovet iht. parkeringsnormen, skal tilrettelegges for på Bybergstykket.

§ 4 Tekniske anlegg.

1. Eksisterende ledningsnett.
Ved utbygging må det tas hensyn til eksisterende lednings- og kabelnett. Evt. flytting av vann- og avløpsledninger må bekostes av utbygger. Det samme gjelder Telenors og Stavanger Energis kabler.

2. Underjordisk tunnel til hovedkloakk med inngang fra Sandvigå
Underjordisk parkeringsanlegg i forbindelse med nybygg/tilbygg for konserthuset og symfoniorkesteret, må ikke komme i konflikt med underjordisk tunnel til kommunens hovedkloakksystem. Det samme gjelder innkjørselen til parkeringsanlegget i forhold til inngang til kommunens tunnel.

3. Kjølehus/ventilasjonsbygg for konserthuset.
Eksisterende ventilasjonsanlegg for konserthuset på nordsiden av planlagt nybygg, må fjernes og erstattes med et nytt ventilasjonsanlegg som inkorporeres i nybygget.

§ 5 Trafikkområder.

1. Fortau og gang-/sykkelveg.
Sykkelbaner i Borgermester Middelthons gate skal avgrenses mot kjørebane med en remse med stor gatestein.

2. Plassrom.
Det kreves egen opparbeidelsesplan for forplassen sør for inngangsporten til parken. Planen skal utarbeides i samråd med byplansjef, parksjef og Statens Vegvesen, og godkjennes av kommunalstyret for byutvikling. Plassen skal i sin helhet opparbeides med kjørbart dekke med mulighet for av- og pålessing. Plassrom adskilles fra kjørebanen og busslomme med pullerter.

§ 6 Friområder.

1. Park.
Området skal benyttes til folkepark, fri- og rekreasjonsområde, og i tilknytning til arrangementer for virksomhetene i parken og Sandvigå 24 og 27. Bygninger tillates ikke oppført i friområdet. Kjøring tillates ikke i friområdet, unntatt for nødvendig varelevering, syketransport og utrykningskjøretøyer. Kjørbar adkomst til alle bygningene, inkl. kommunaltekniske anlegg i parken skal opprettholdes. All opparbeidelse av friområdene skal skje etter planer godkjent av parksjefen. Parksjefen skal godkjenne tiltak som felling, beskjæring samt grunnarbeid o.l. i nærheten av trærne. Alle gangforbindelser i parken skal opprettholdes. Alle trappeanlegg skal ha

rekkverk. For de områdene av parken som berøres av nybygg, skal det utarbeides utomhusplan i forbindelse med byggemeldingen (jfr. § 3.1). Trær som er særskilt markert på plankart skal bevares.

2. Sykkelparkering.
Sykkelparkering etableres som anvist på plankart. Ved eksisterende sykkelparkering øst for inngangsporten må tilgjengeligheten bedres med opparbeidelse av sti og dekke. Forslag til sykkelparkeringsnorm legges til grunn for dimensjonering og antall sykkelparkeringsplasser.

3. Grusplassen mellom konserthus og musikkhus.
Eksisterende grusplass mellom konserthus og musikkhus kan benyttes til parkering for ansatte i Bjergstedparken inntil nytt parkeringsanlegg på Bybergstykket er bygget.

§ 7 Spesialområder.

1. Områder av kulturell og antikvarisk verdi som skal bevares: park.
Bygninger tillates ikke oppført eller tilflyttet innenfor spesialområdet utenom eksisterende stabbur (jfr. § 7.2).

Eksisterende terreng, store og/eller verdifulle trær og annen vegetasjon, samt steingjerder, forstøtningsmurer, trappeanlegg og gangstier skal bevares.

2. Områder av kulturell og antikvarisk verdi som skal bevares: allmennyttig formål.
For eksisterende bebyggelse skal all fornyelse/reparasjon, herunder utskifting av vinduer, fasadekledning, taktekking etc. forelegges byantikvaren til uttalelse for endelig godkjenning. Stabburet anvises plass innen spesialområde/park etter nærmere vurdering ved parkvesenet og i samråd med byantikvaren.

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.

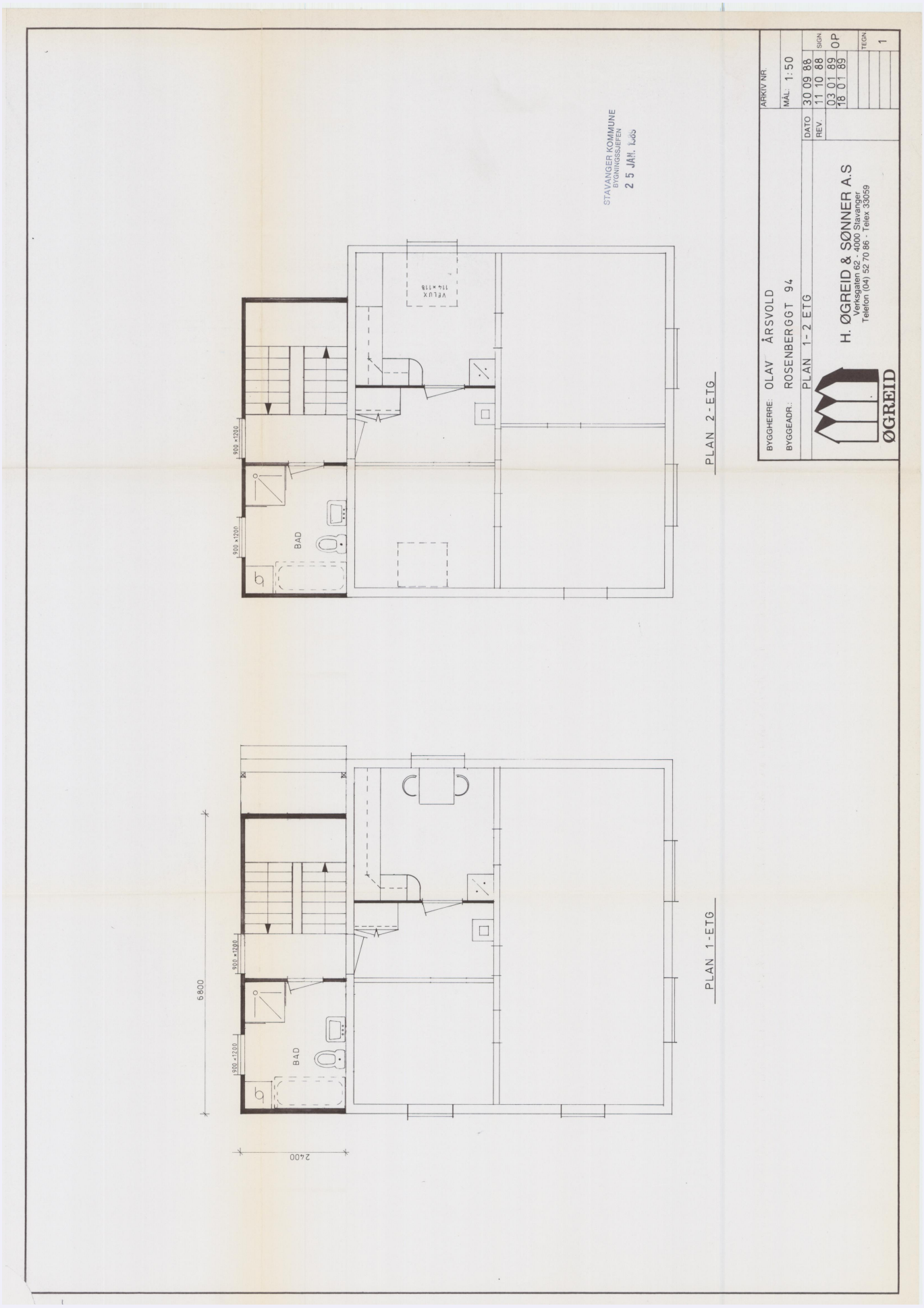
f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

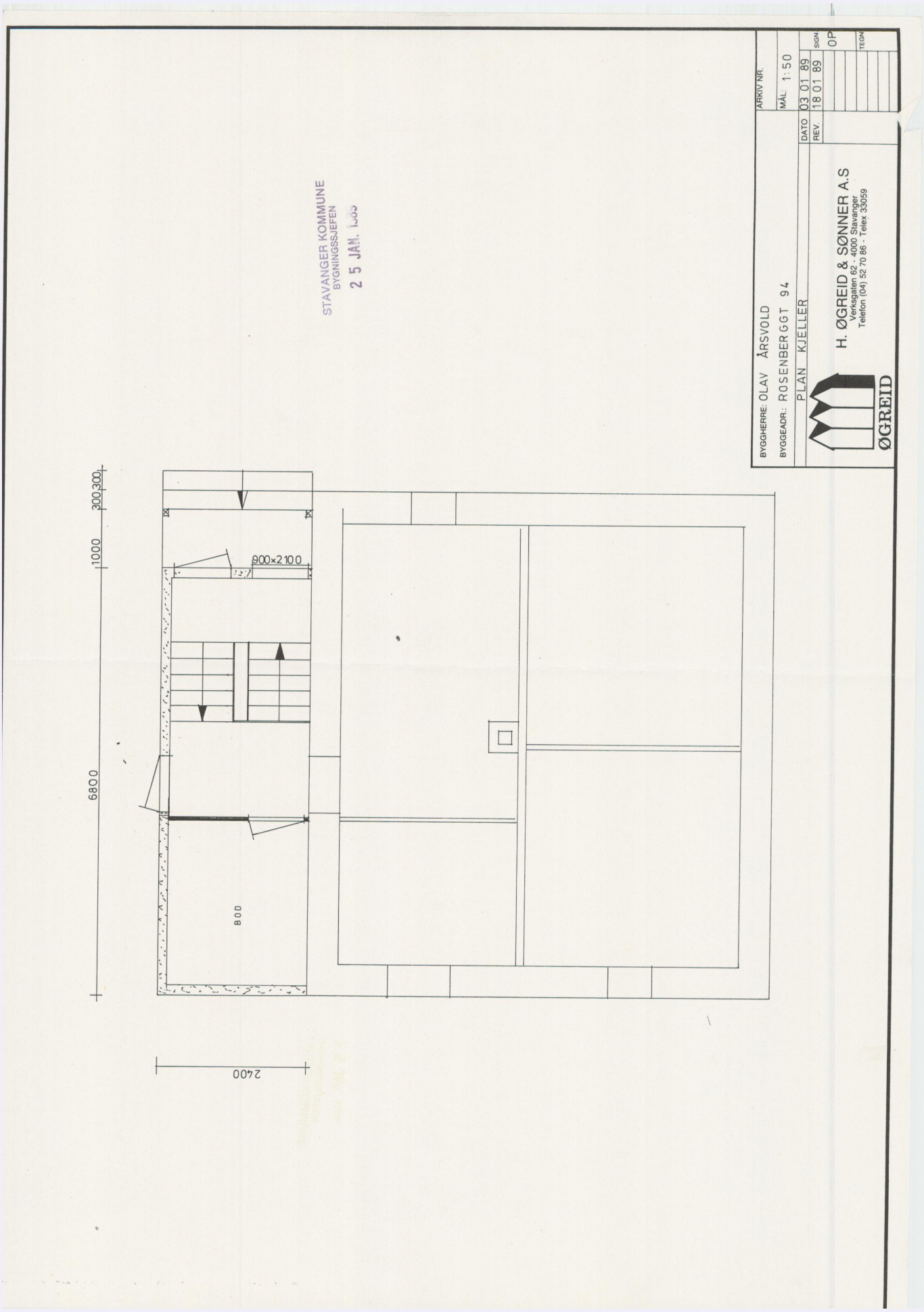
h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

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.

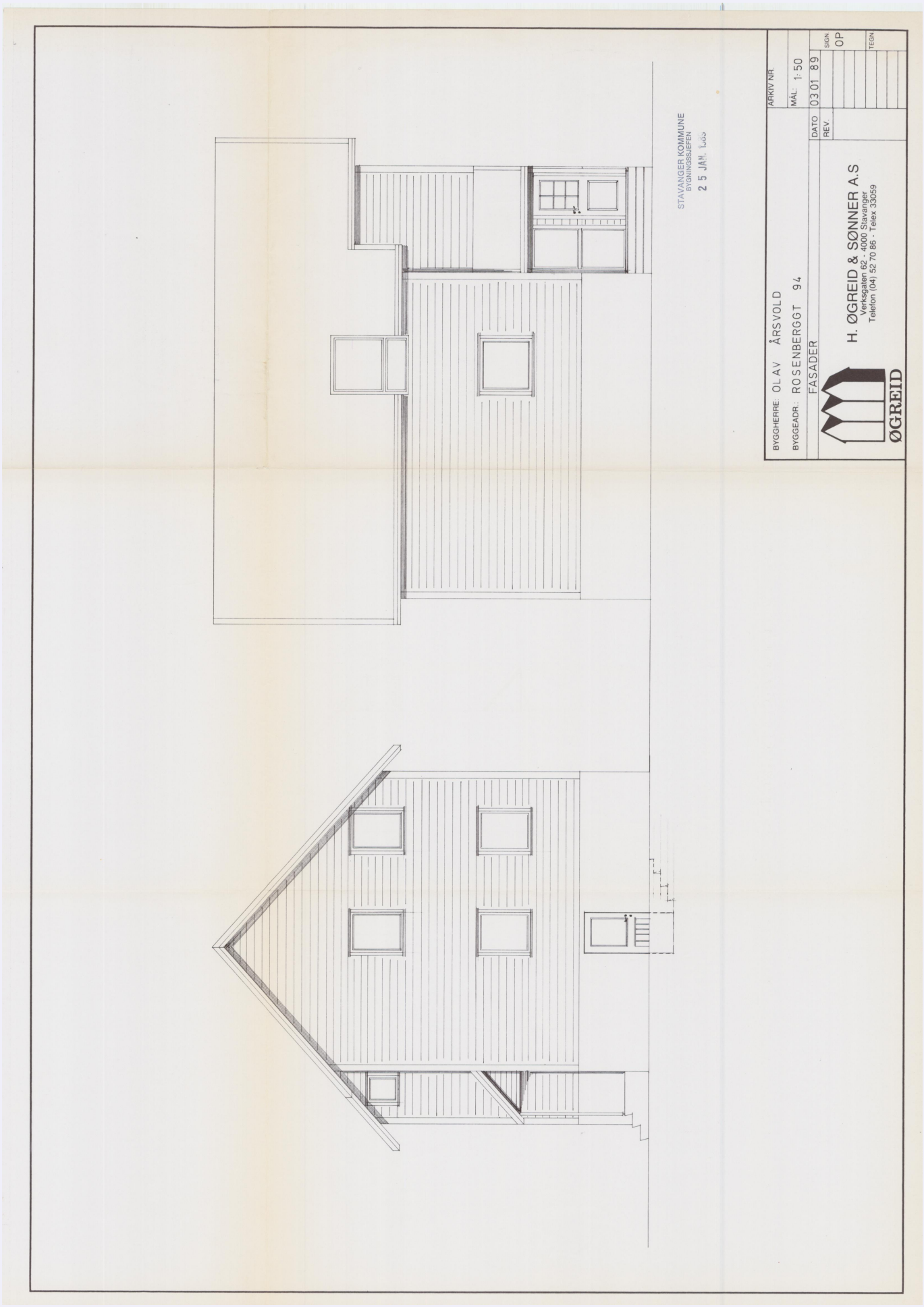
Vedlegg: Kommunalinformasjon



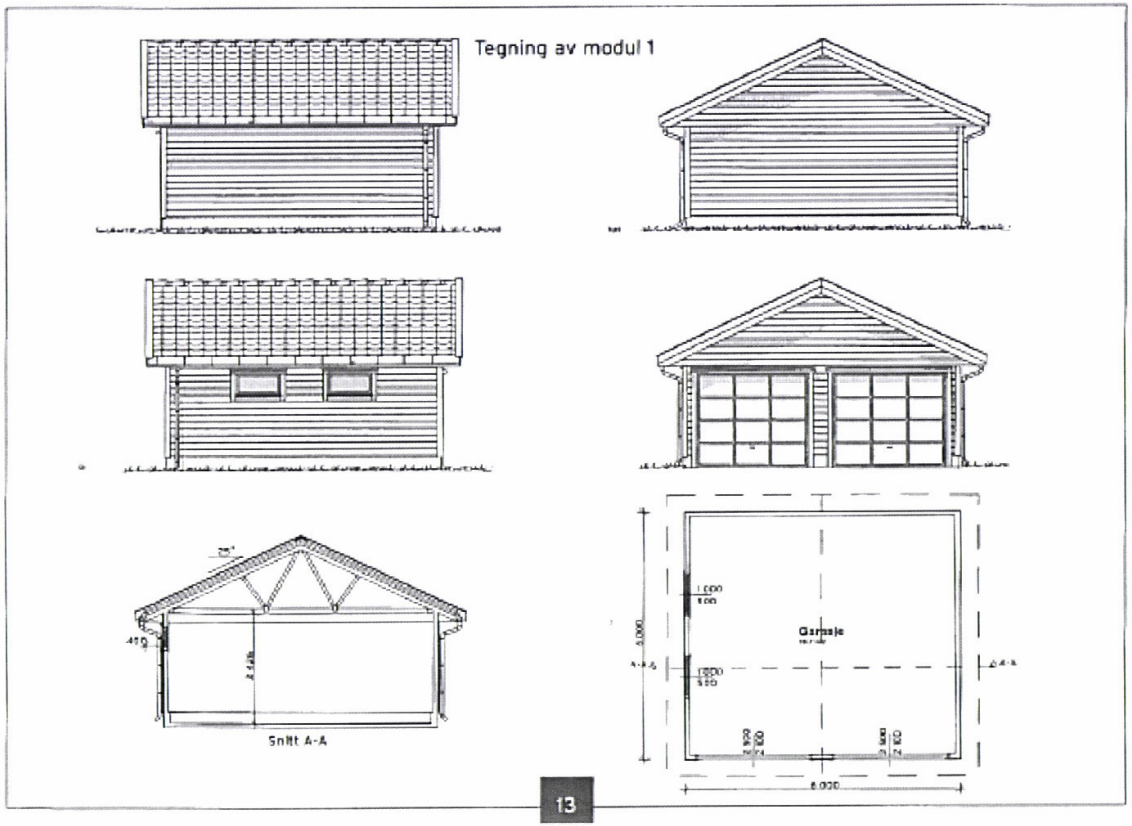
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Fasadetegning av garasje planlagt satt opp i Rosenberggt. 94



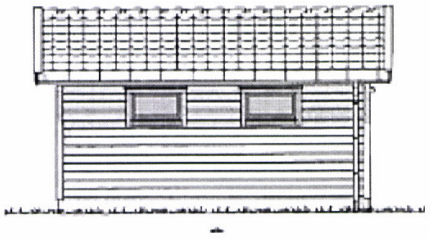
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 21 JULI 2008
S.nr. 08/7593 J.nr. 40351/08
Avd. KB Arkivkode L42

MODUL 1

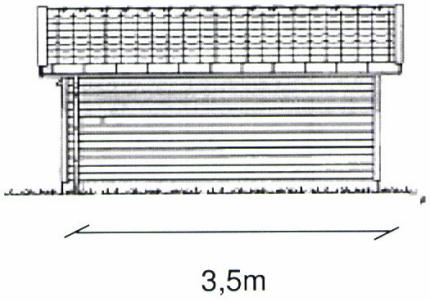
Areal BYA:	36 kvm
Lengde:	6000 mm
Bredde:	6000 mm
Totalhøyde:	4093 mm
Høyde innvendig:	2426 mm
Takvinkel:	25°
Portmål:	2490 x 2090 mm
Vindusmål:	990 x 490 mm

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 21 JULI 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

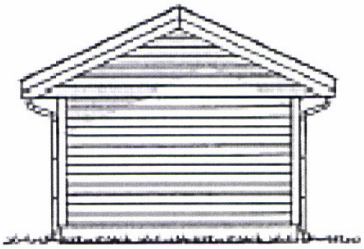
Fasadetegning for ny bod



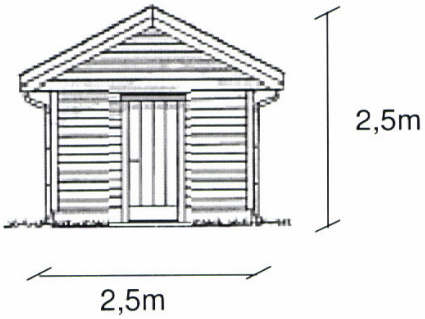
Bod, fasade mot garasje



Bod, fasade mot hage/ Rosenberggt.



Bod, fasade mot nabogrense til Rosenberggt 92



Bod, fasade mot hus på samme tomt.

Lengde = 350 cm
Bredde = 250 cm
Høyde = 250 cm

Vedlegg: Kommunalinformasjon

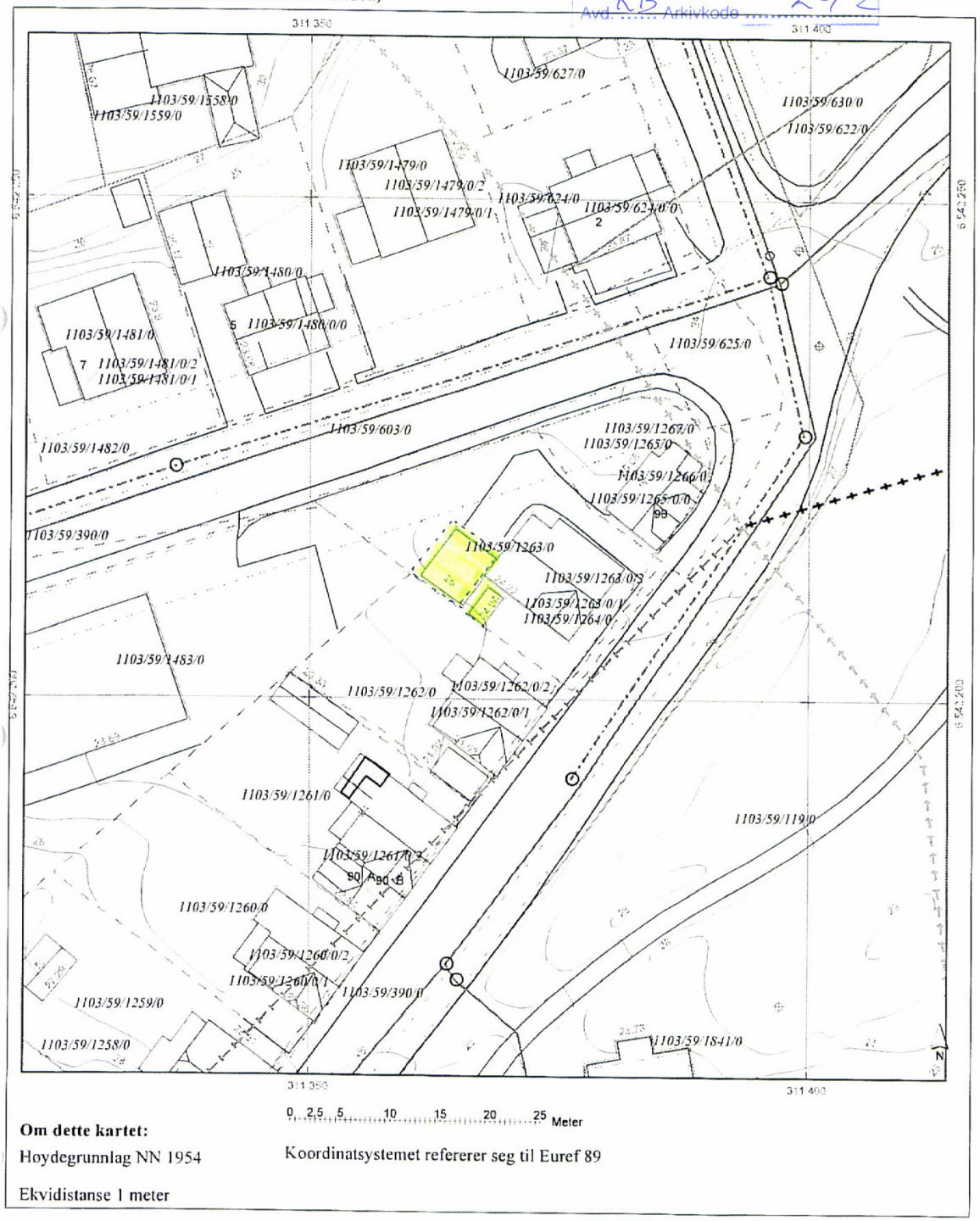
BYGGEKART

Situasjonsplan

Gnr:	59
Bnr:	1263
Adresse:	ROSENBERGGATA 94
Areal:	417m2
Hjemmelshaver:	FLORNES SVEIN (1) ANDERS GJERDE (2)
Målestokk:	1:500
Plan ID / Formål:	1575 /

(Korrekt målestokk avhenger av utskrift. Kontroller derfor målestokk mot målestaven under kartbildet.)

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 21 JULI 2008
S.nr. 08/7593 J.nr. 4037408
Avd. KB Arkivkode L42



Om dette kartet:

Høydegrunnlag NN 1954

Koordinatsystemet refererer seg til Euref 89

Ekvidistanse 1 meter

GIS Office Web Production Module © GIS partner AS 1998 - 2005

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST

22 JUL 2003

STAVANGER BYFOGDEMBETE

DAGBOKNR.: 1582

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 04 JULI 2003
B.nr. 03/01295 J.nr. 03811/03/103
Avd. 103 Arkivkode 1.36

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1103	Stavanger	59	1263		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
[redacted]	Edel Marie Rosenberg	1/2
	Markku Waldemar Rosenberg	1/2

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 1/1 = nevner: 1/1

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.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig 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 fastsatt å skulle tjene beboerries eller bebyggelsens felles behov

f) [X] 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) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] 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) [X] 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 m v

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 hvor sameiebrøken reduseres)
Stavanger 03/7-03	Markku Rosenberg	Edel M Rosenberg

8. Styrets samtykke m v 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]

[X] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[ ] Tillatelsen følger vedlagt

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

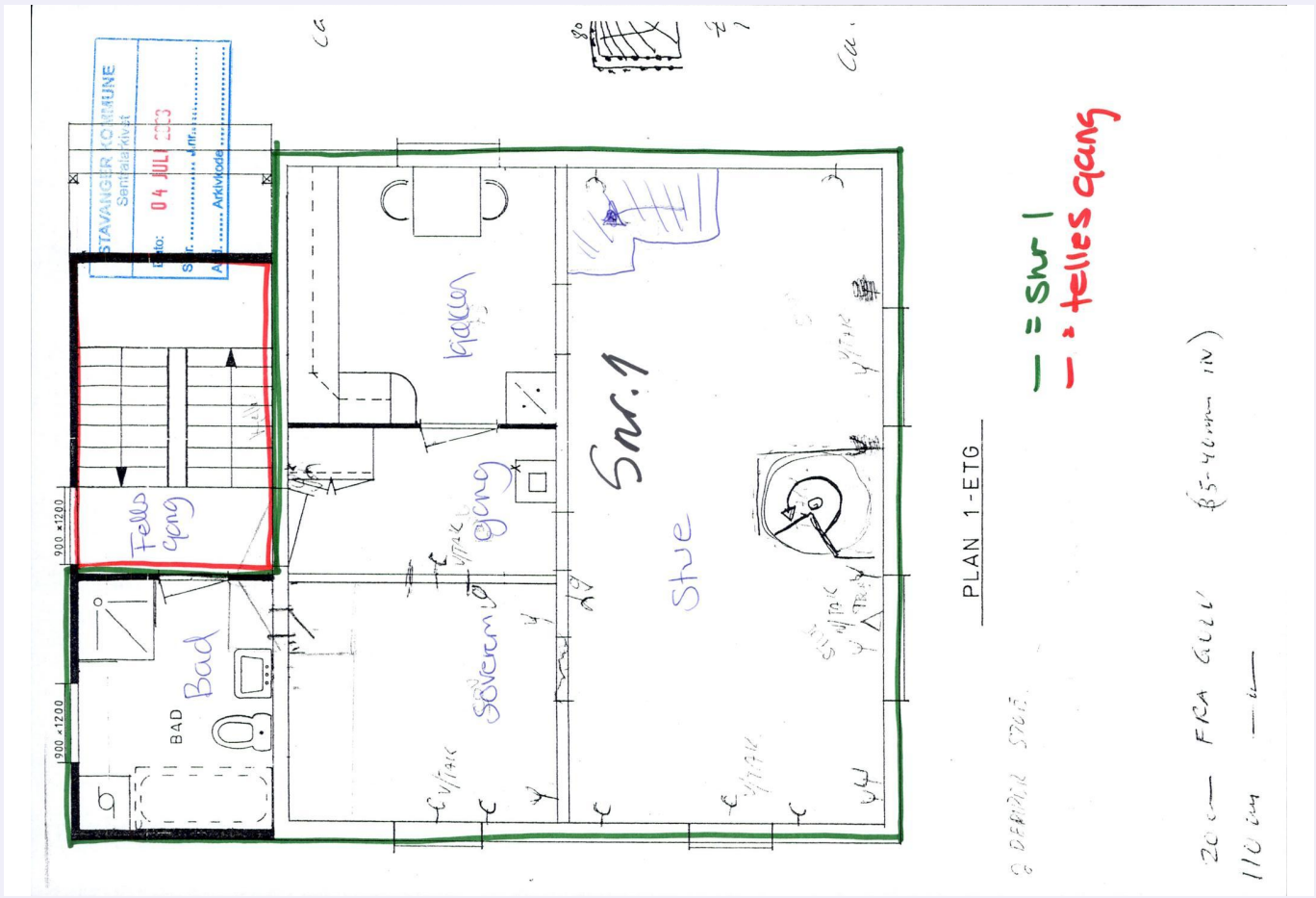
Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
59	1263	1	0 2	Stavanger	kommune

Dato	Stempel og underskrift
22/7-03	STAVANGER KOMMUNE KOMMUNALAVD. BYUTVIKLING OPPMÅLINGSAVDELINGEN John Larsen

Noter:

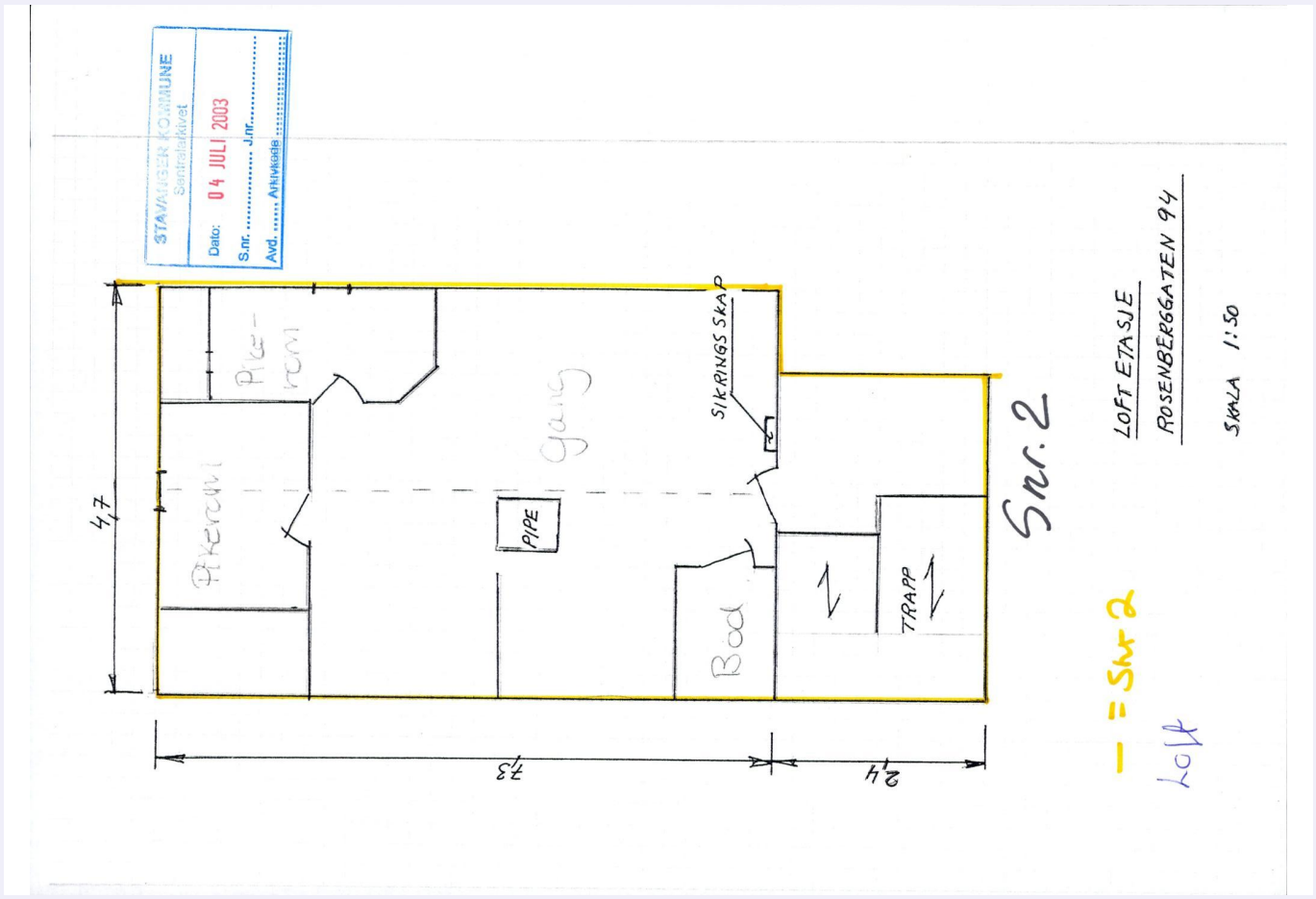
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet 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 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 oppdelings-begjæringen 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.

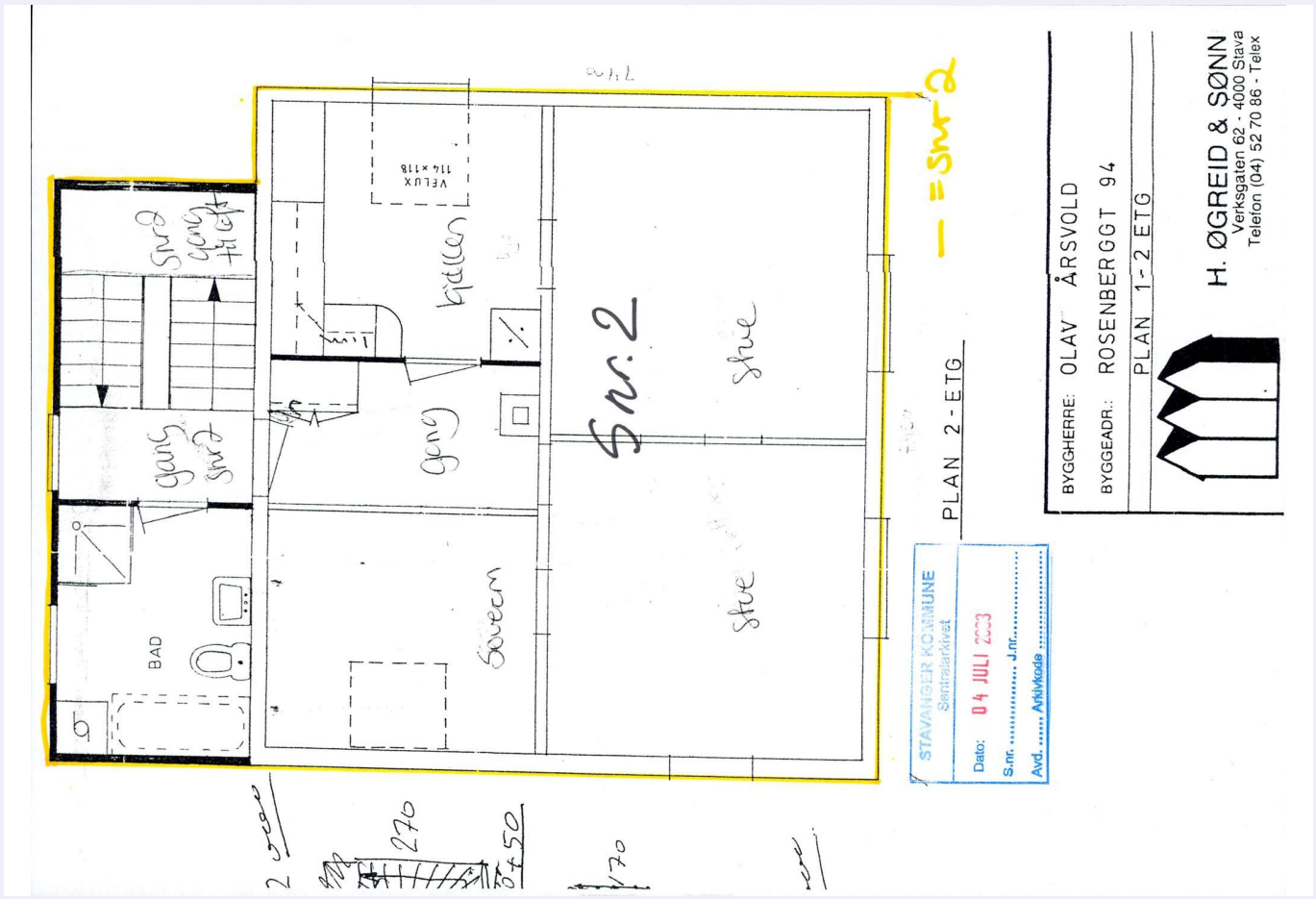
Vedlegg: Kommunalinformasjon





Vedlegg: Kommunalinformasjon





Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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

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



VERITASVEIEN 14

AVSTAND TIL SJØ

171 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Stavanger Sola		20 min
Stavanger stasjon	Linje F5, L5	21 min 1.8 km
Tanangergata	Linje 8, 10, N89	3 min 0.2 km
Bjergsted	Linje 8, 10, N89	4 min 0.3 km

AVSTAND TIL BYER

Stavanger	18 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

P-arketten konserthuset, Stavanger	7 min
Smedvigkvartalet	7 min

HAVNER I OMRÅDET

- Ryfylkekaien
  Matvarer
- Vågen gjestehavn
- Badedammen Gjestehavn
  Drivstoff, matvarer
- Stavanger Motorbåtforening
  Drivstoff
- Lundsvågen båthavn

AKTIVITETER

Lucky Bowl & Lounge Stavanger	18 min
Lucky Bowl Åsen	10 min
Stall Frøyahagen	12 min
Stavanger Golfklubb	12 min
Lucky Bowl Mariero	15 min
Rogaland rideklubb	12 min
Møllebukta	14 min

SPORT

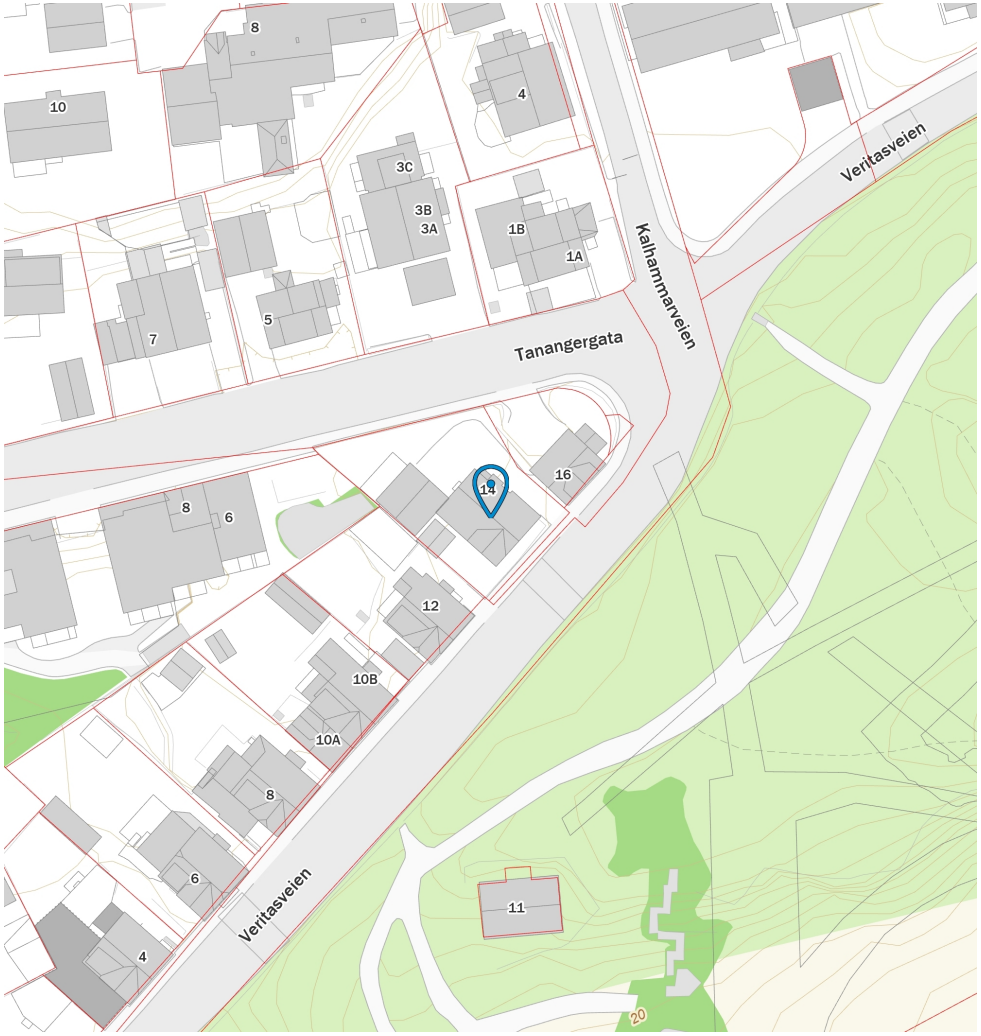
Kampen skole	Aktivitetshall	5 min 0.4 km
Stemmen idrettsanlegg	Fotball	7 min 0.6 km
EVO Bjergsted		7 min
InterPadel Byfjordparken		9 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stemmen	PostNord	4 min 0.3 km
Coop Extra Bjergsted	Post i butikk	7 min 0.6 km

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





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

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



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

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: 2211260277 / Matej Luka Pavlovic, tlf. 41231958
Veritasveien 14, 4007 Stavanger
Gnr. 59, bnr. 1263, snr. 1 i Stavanger kommune (Ideell andel 1/1.)

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

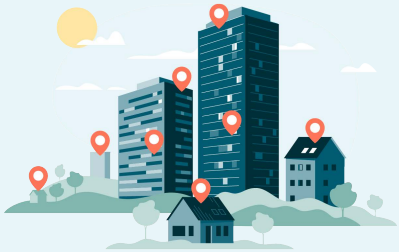
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2211260277
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.10.2026

Matej Luka Pavlovic
Eiendomsmegler

412 31 958
matej.pavlovic@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Stavanger
Postboks 250, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no