



Velkommen til

Christian Bjellands gate 26A
4026 Stavanger

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Christian Bjellands gate 26A
4026 Stavanger

Tomannsbolig over to plan | Terrasse på ca. 11 m² | Kjøkken fra 2022 | Eiet tomt med hage | Kort vei til Byfjord skole

Velkommen til Christian Bjellands gate 26A. Vertikaldelt tomannsbolig over to plan i et etablert og barnevennlig område på Tasta. Boligen har en attraktiv beliggenhet med kort gangavstand til Byfjord skole, Tastaveden skole og servicetilbud. Det er god offentlig kommunikasjon i nærområdet med fem minutters gange til Kalhammeren bussholdeplass. I andre etasje finner du en stue med plass til spisebord og sofagruppe, utstyrt med vedovn tilknyttet mursteinspipe.

Høydepunkter:
-Kjøkken i andre etasje fra 2022 med integrerte hvitevarer
-Luft-til-luft varmepumpe installert i 2020
-Terrasse tilknyttet andre etasje på ca. 11 m²
-Eiet tomt på ca. 346 m² med plen og beplantning
-Kort vei til Stemmen idrettsanlegg og turområder

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 390 000
Omkostninger*	kr	135 840
Totalpris inkl. omk.	kr	5 525 840
BRA/BRA-I		120/110 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 346 m²
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1961
Energimerking		E

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Thor Erik Nilsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

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

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**5 390 000**
Omkostninger*	kr	**135 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**5 525 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 134 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 135 840

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 15 108 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 28, bnr. 729 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Tomannsbolig:

BRA-i: 110 m2
BRA total: 110 m2

1. etasje
BRA-i: 53 m2.

2. etasje
BRA-i: 57 m2.
TBA: 11 m2.

Utvendig bod:

BRA-e: 10 m2
BRA total: 10 m2

1. etasje
BRA-e: 10 m2.

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

Utvendig bod
Oppmålingen er utført ved bruk av håndholdt lasermåler og det kan forekomme mindre avvik.

For mer nøyaktig oppmåling må det gjøres en arealmåling ved hjelp av 3D-skanning av boligen.

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

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

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

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

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

Antall soverom
3

Eierform
Eiet

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
Parkering etter gjeldende bestemmelser i omkringliggende gater. Det er per i dag gratis gateparkering i området, med forbehold om kommunale reguleringer og skilting.

Tomt
Tomteareal er 346 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt beliggende i skrånet terreng. Tomten er opparbeidet med grøntarealer, diverse beplantning og busker, samt utvendige trapper i betong og trekonstruksjon. Det er oppført forstøtningsmurer i betong og naturstein, og tomten er delvis inngjerdet.

Byggeår
Ca. 1961

Innhold
Tomannsbolig over to etasjer som består av følgende rom:
Hovedbygning:
1. etasje BRA-i: Hall m/trapp, to soverom, bad, kjøkken og bad/vaskerom.
2. etasje BRA-i: Gang m/trapp, kjøkken, soverom og stue.
Utvendig bod:
1. etasje BRA-e: Bod på 10 m².

Terrasse på 11 m² med utgang fra soverom i 2. etasje.

Det foreligger originale tegninger utstedt av Hetland Bygningsråd datert 12/12/1960.
Tegningene viser følgende utforming av tomannsboligen:

- Kjeller består av 2 soverom, hall, vaskerom, brenne, matbod, bad/wc, kjeller gang
- 1.etg: kjøkken, stue, soverom, entre, balkong

Dagens utforming og bruk av eiendommen avviker fra originale godkjente byggemeldt tegninger. Dagens utforming består av:

- Kjeller: 2 soverom, entre, 2 bad, kjøkken
- 1.etg: åpen stue spisestue, soverom, kjøkken, terrasse

Balkongen er utvidet som en terrasse med trapp ned til hagen, uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt.

Utvendig bod er oppført av selger selv i 2019 fra ferdige moduler, uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt.

Det foreligger ikke tillatelser eller ferdigattest på endringene som er gjort i boligen.
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
Vertikaldelt tomannsbolig over to plan, opprinnelig oppført i 1961. Boligen har en innholdsrik planløsning med stue, kjøkken, to bad og tre soverom fordelt over to etasjer, samt terrasse tilknyttet andre etasje.

Fra inngangspartiet kommer du inn i en hall med trappeløp til andre etasje. Rommet har parkett på gulv, malte vegger og malt trepanel i himling. Her er det plass til oppheng av yttertøy og sko, samt adkomst til en praktisk bod under trappen.

Stue:
Stuen i andre etasje har store vindusflater og karnapp som gir godt med dagslys og utsikt mot nærområdet. Rommet har parkett på gulv og malte plater i himling. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkken:
Kjøkkenet i andre etasje er fra 2022 og har innredning med glatte hvite fronter og benkeplate i laminat. Mellom overskap og kjøkkenbenk er det lagt fliser. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer samt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Soverom 2. etasje:
Soverommet i andre etasje har parkett på gulv, malte flater og direkte utgang til terrasse. Rommet har god plass til seng og tilhørende møblement.

Terrasse:
Fra soverommet i andre etasje er det utgang til en terrasse på ca. 11 m².

To soverom 1. etasje:
I første etasje ligger to soverom med adkomst fra hallen. Begge rommene har parkett på gulv og

malte veggflater, med plass til seng og garderobeløsning.

Bad 1. etasje:
Badet i første etasje er pusset opp som egeninnsats og har flislagte vegger og flislagt gulv med gulvvarme, samt malt tak i himling. Innredningen består av nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og avtrekksventilasjon.

Bad/vaskerom 1. etasje:
Kombinert bad og vaskerom i første etasje ble oppgradert i 2014. Rommet har fliser på vegg, flislagt gulv og malt innvendig tak. Rommet er utstyrt med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilasjon.

Rom innredet som kjøkken 1. etasje:
I første etasje er det etablert et ekstra kjøkken i arealer som opprinnelig var godkjent som to boder. Rommet har innredning med glatte fronter, laminat benkeplate, fliser over benk, integrerte og frittstående hvitevarer samt kjøkkenventilator med avtrekk ut. Gulvet har parkett og vegger og himling har malte glatte flater. Det foreligger ikke dokumentasjon på at bruksendringen fra boder til kjøkken er omsøkt og godkjent for varig opphold.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik
- Vinduer 2010 | Det er påvist råte på vindu i stue, 2.etasje.
- Ytterdører | Det er påvist råteskade på døren inn til bad/vaskerom. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm, samt at enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er gjennom hulltaking påvist skadelig fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er påvist symptomer/tegn på svertesopp/muggsopp.
- 1. Etasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk. Det er påvist ufagmessig utførelse av overflater på gulvet, noe som kan påvirke funksjon og levetid.
- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist tegn på utettheter i det vanntette sjiktet under servanten. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte. Det er eldre sluk, og det er ikke synlig klemring eller membran ned i sluket. Det er i tillegg etablert en slukrenne innerst i dusjen med et innstøpt rør som leder vann til det eldre soilsluket. Det er etablert en stedsbygd slukrenne innerst i dusjen med synlig membran, hvor avløpet er ført til et eldre sluk i dusjsonen. Den valgte løsningen er ufagmessig og medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader.
- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet. Det er registrert drypplekkasje ved tilkoblingen under kjøkkenservanten. Ved befaringstidspunktet var denne stengt. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

- 1. Etasje Kjøkken - Avtrekk | Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom), da eksisterende ventil er benyttet til kjøkkenvifte. Kjøkkenventilatoren klarte ikke å holde et papir på plass ved test.
- 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
- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Taktekking er fra byggeåret, og det må påregnes utskifting som følge av alder og forventet gjenværende brukstid. Eternittplater kan inneholde asbest, og utskifting vil derfor kunne medføre høyere kostnader som følge av særskilte krav til demontering, håndtering og avfallshåndtering.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er registrert værslitte vindskier og toppbord. Takkrennene har nådd en alder hvor det er usikkerhet knyttet til videre funksjon og levetid. Det er registrert avskalling av maling og korrosjon på takrennen.
- Takkonstruksjon/Loft | Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner. På grunn av lagrede gjenstander på kaldloftet var det ikke mulig å besiktige hele kaldloftet og takkonstruksjonen.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, samt mangelfull musetetting (gnagersikring). Det er også registrert at bordkledningen går for langt ned mot terrasse og grunnen ved hovedinngangsdøren. Veggkonstruksjonen har nådd en alder hvor det er økt risiko for skjulte skader.
- Vinduer | Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Terrasser og plattinger på terreng | Det er registrert skjevheter i terrassen, samt værslitte terrassebord med oppsprekking. Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Utvendige trapper | Det er registrert råte og værslitasje på rekkverket og tretrappene. Det er ikke montert rekkverk, hvor det er montert rekkverk er disse for lave og har for store åpning i forhold til dagens krav.
- Innvendig - Overflater - gulv | Det er påvist knirk i deler av gulvet. Skjøtene viser tegn til fuktpåvirkning, og gulvet bærer preg av ufagmessig utførelse.
- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger | Det er registrert ufagmessig utførelse på listverket.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter i gang i 1. etasje. Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv.
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Sotluken lot seg ikke åpne ved befaringen. Pipen har oppnådd en alder hvor det anbefales å vurdere tiltak for å sikre videre forsvarlig bruk og brannsikkerhet. Det er opplyst at ildstedet ikke er montert av fagpersonell, noe som kan medføre økt risiko for feilmontering og redusert brannsikkerhet. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Avstanden fra ildstedet til brennbart gulv er under 30 cm, noe som øker risikoen for at glør eller varme kan antenne gulvet. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det er påvist inntrekksveier for gnagere i bunnen av utvendig bordkledning samt ved ventil under terrasse.
- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det er registrert ufagmessig utførelse på overflater.
- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- 1. Etasje Bad - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal

fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- 1. Etasje Bad/Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- 1. Etasje Bad/Vaskerom - Overflater, vegger og himling | Det er observert ufagmessig utførelse på overflater.
- 1. Etasje Bad/Vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- 1. Etasje Bad/Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
- 1. Etasje Bad/Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredningen, samt svertesopp i silikonfugen langs innredningen. Trykkknappen på toalettet går ikke opp etter bruk.
- 1. Etasje Bad/Vaskerom - Ventilasjon | Det er kun lufteventil i yttervegg.
- 1. Etasje Bad/Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.
- 2. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Det er påvist fuktpreget parkettskjøter på kjøkkengulvet. Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er registrert ufagmessig utførelse på innvendige vannledninger.
- Innvendige avløpsrør | Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist begrenset avrenning ved samtidig tapping i utstyr.
- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. I tillegg er gjennomstrømningen av luft mellom rommene begrenset. Det er registrert muggsopp på overflater.
- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) | Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- Varmtvannsbereder/tank | El-tilkoblingen til varmtvannstanken ble ikke kontrollert ved befaringen. Det anbefales at el-tilkoblingen kontrolleres og eventuelt monteres i henhold til gjeldende forskrifter. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke registrert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Grunnmur og fundamenter | Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er registrert avflassing på utvendige synlige overflater.
- Forstøtningsmurer | Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledningstype og avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Oljetank | På grunn av boligens alder er det økt risiko for at det kan finnes en nedgravd oljetank på eiendommen. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som bekrefter eller avkrefter dette. Videre undersøkelser anbefales for å avklare forholdet.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig
- 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige

forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Som en supplerende undersøkelse er det foretatt måling av relativ luftfuktighet i romluften. Målingen viste 56,8 % RF ved en temperatur på 15,8 °C. Det ble ikke registrert unormalt høy luftfuktighet på måletidspunktet. Målingen gir ikke informasjon om fukttilstanden i skjulte konstruksjoner og erstatter ikke hulltaking.

Helse, miljø og sikkerhet
- Terrasser og plattinger: Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk, hvor det er montert rekkverk er disse for lave og har for store åpning i forhold til dagens krav.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.
- Ildsted: Avstanden fra ildstedet til brennbart gulv er under 30 cm, noe som øker risikoen for at glør eller varme kan antenne gulvet.
- Innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Kjøkken: Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

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

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligstrøk på Indre Tasta i Stavanger, i et skrånet terreng med fint overblikk over nærområdet. Området kjennetegnes av rolige omgivelser og lite gjennomgangstrafikk. For familier med barn er hverdagen praktisk tilrettelagt, med både Byfjord skole og Tastaveden skole i gangavstand fra boligen. Nærområdet byr også på et godt tilbud av barnehager, blant annet Byfjordparken barnehage og Bjergsted barnehage en kort spasertur unna.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt i hverdagen med både Kiwi Tasta og Coop Extra i Randabergveien samt Vitusapotek en kort gåtur unna. For et større utvalg av butikker og servicetilbud ligger handlesenteret Alti Tasta en kort biltur unna. Fritids- og turmulighetene er mange like i nærheten. Tastaveden byr på opparbeidede turstier og flott utsikt over Byfjorden, og turområdet ved Byhaugen nås raskt til fots. For lengre turer og rekreasjon ligger Store Stokkavatnet en kort sykkeltur unna med sin populære turvei rundt hele vannet. I tillegg finner du Stemmen idrettsanlegg og treningssentrene ved Byfjordparken i gangavstand, samt Tastahallen med svømmebasseng og idrettshall.

Kollektivtilbudet i bydelen er godt tilrettelagt for pendlere. Nærmeste bussholdeplass ved Kalhammeren ligger en kort gåtur unna, med hyppige avganger inn mot sentrum. Med bil tar

turen inn til Stavanger sentrum og Stavanger stasjon rundt sju minutter, og det er enkel videre forbindelse mot E39 og Stavanger lufthavn Sola.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Vertikaldelt tomannsbolig med grunnmur av betong og gulv mot grunn av betong. Ytterveggene består av trekonstruksjon med stående bordkledning, og grunnmuren har pussede murfasader. Etasjeskillet består av trebjelkelag. Taket er et saltak med trekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft, tekket med eternitt-/sementplater.

Utvendig bod:
Boden er oppført som en enkel trekonstruksjon, tilsvarende et byggesett, og er fundamentert på påler. Utvendig er boden kledd med trekledning, og taket er tekket med takpapp.

Brukstillatelse / Ferdigattest
For boligen foreligger det et dokument fra Hetland bygningsråd datert 25.11.1961 vedrørende ferdigkontroll av nybygg på gnr. 28, bnr. 653/729, avholdt 22.11.1961. Følgende anmerkninger er registrert:
- Jernplater under feieluker på loft mangler
- Utv. kjellerdører mangler og dertilhørende pussarbeid
- Badegolvbelegg uferdig ene leilighet
- Takavløp og tilknytning til drenskum igjenstår

Det fremgår av dokumentet at endelig ferdigattest vil bli gitt når de nevnte merknadene er utført.

Det foreligger byggetillatelse datert 22.11.1966 for oppføring av forstøtningsmur på eiendommen (Christian Bjellands gate 26 A). Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger byggetillatelse datert 08.08.1966 for oppsetting av forstøtningsmur mot vei tilknyttet naboseksjonen (Christian Bjellands gate 26), gitt med vilkår om at maksimal høyde ikke må overskride 60 cm. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger byggetillatelse datert 13.02.1985 for fasadeendring (karnappvindu) tilknyttet Christian Bjellands gate 26. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

På eiendommen står det en frittliggende utvendig bod med oppmålt bruksareal på 10 m². Byggeår er ikke kjent.

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

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe, vedovn i stue i 2. etasje og gulvvarme på bad i 1. etasje.

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

nærmere regler.

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

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

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

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det i 1. etasje er etablert kjøkken i arealer som opprinnelig var godkjent som boder, og det foreligger ikke dokumentasjon på at bruksendringen fra boder til kjøkken er omsøkt og godkjent for varig opphold. Soverommet ved inngangspartiet er i tillegg utvidet ved at gangen er gjort smalere.

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

Boligen er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Gjeldende plan er reguleringsplan for Indre Tasta (plan-ID 1989), med ikrafttredelse 13.02.2006.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023-2040 (plan-ID KP 2023-2040), med ikrafttredelse 28.06.2024. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse. Det pågår rullering av kommuneplanen (Kommuneplanens arealdel 2027-2042, plan-ID KP 2027-2042), hvor planlegging er igangsatt.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For

ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 966 119 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 864 476 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.

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

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
Navid Azizi

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

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

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1% (forutsatt salgssum kr 5 390 000), kr 53 900
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke, kr 21 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 18 900
Visningshonorar per visning, kr 2 500
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Tinglysingsgebyr, hjemmelserklæring, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 300
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 2 827
Utlegg interiørveiledning, kr 2 000

Totalt, kr 119 177

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

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

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

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

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Mikael Berge den 04.11.2026.

Boligselgerforsikring
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.

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

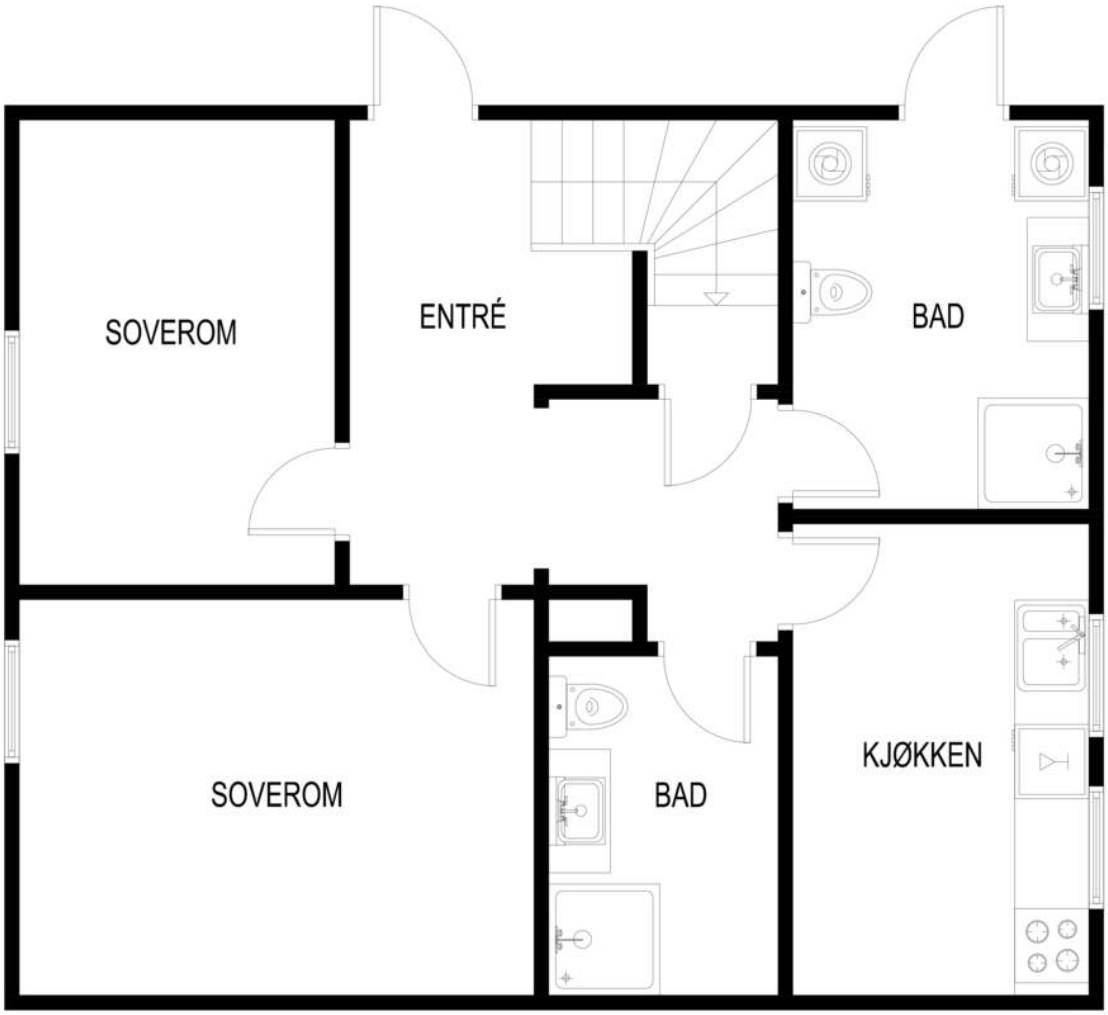
Ansvarlig megler
Nyima Bruun Sanyang
Fagansvarlig
Telefon: 943 98 133
E-post: Nyima.sanyang@em1sornorge.no

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

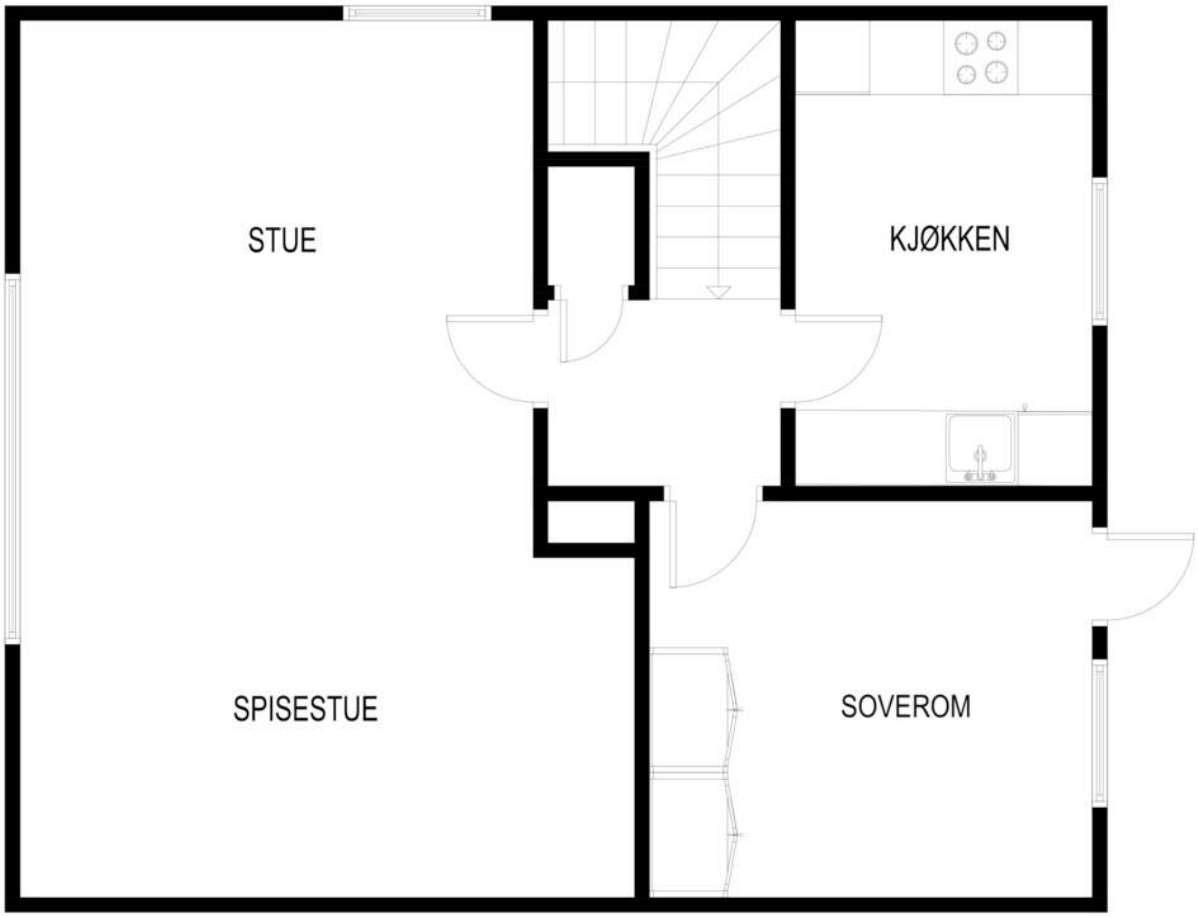
Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Sammendrag selgers egenerklæring
Bad/våtrom ble oppgradert i 2014, herunder membran/tettesjikt og sluk. Arbeidet er opplyst utført av en bekjent som er flislegger og angitt som ufaglært arbeid. Det foreligger ikke kjent dokumentasjon på oppbyggingen av våtrommet.Takstein ble rengjort og malt av selger selv i 2026.
Det er registrert råteskade på ett vindu. For nærmere informasjon henvises det til tilstandsrapporten. Forholdet er ikke opplyst utbedret.
Utvendig bod ble satt opp av selger selv i 2019 fra ferdige moduler. Varmepumpe ble montert av selger selv i 2019. Elektrisk tilkobling ble utført av Runestad Elektro. Ny peis ble montert i 2014, oppgitt som ufaglært arbeid. Det elektriske anlegget fikk nye sikringer i 2014, utført av Runestad Elektro. Vaskerom er innredet som ekstra bad, og innvendig bod er innredet som ekstra kjøkken. Sistnevnte er ifølge selger ikke brukt som kjøkken. Selger kjenner ikke til at tiltakene er godkjent av kommunen. Selger opplyser at nabo har flere hunder, men at de ikke har vært plaget av støy eller bjeffing. Det er bestilt Norgespris på strøm, og ny eier vil være bundet av ordningen ut bindingstiden.

Plantegning



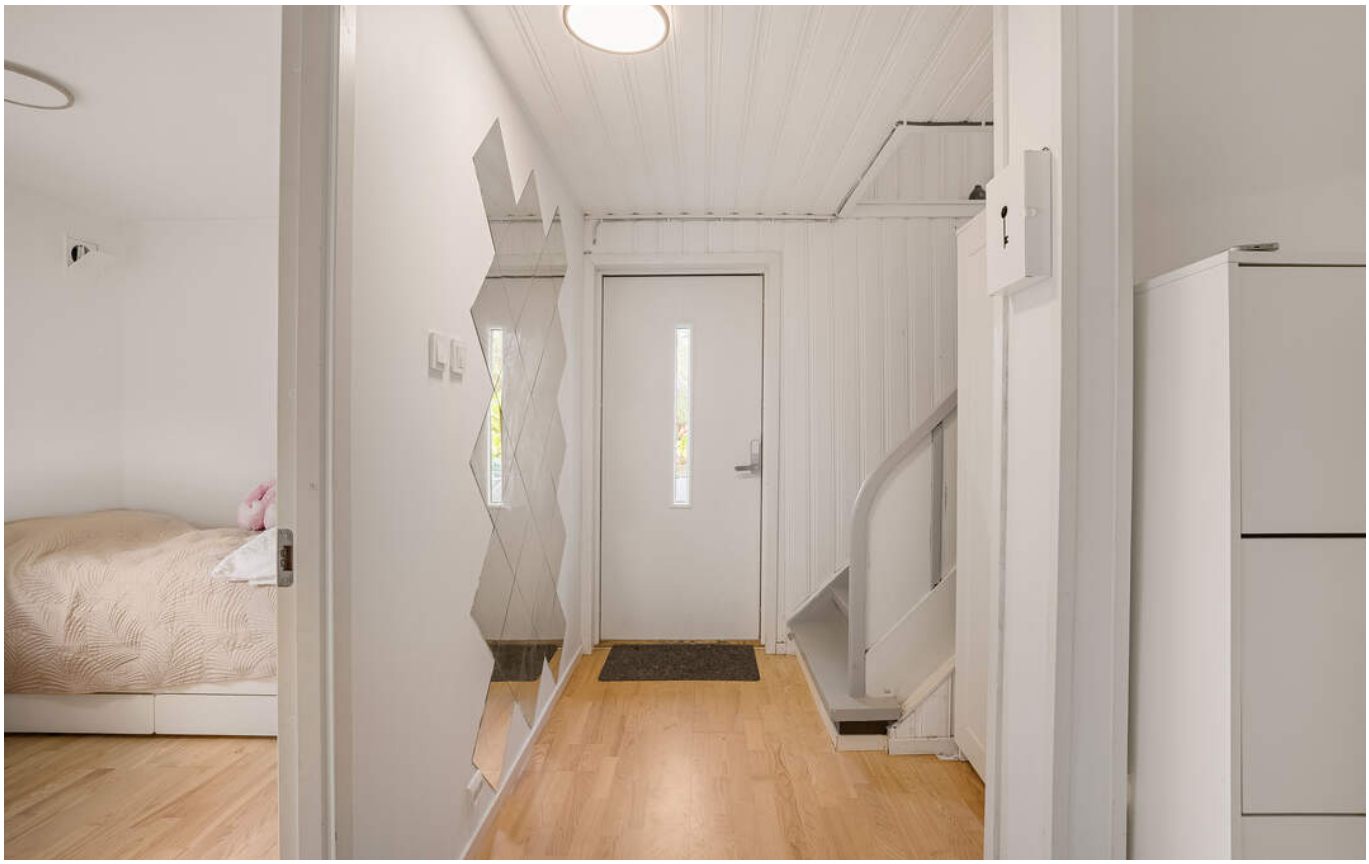
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



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.



Vertikaldelt tomannsbolig over to plan med opparbeidet hage og skjermede uteplasser.



Entréen har malt trepanel på vegger og i himling samt trapp opp til andre etasje.



Malt tretrapp med buet rekkverk og plass til garderobeløsning under trappeløpet.



Innredet rom i første etasje med laminatbenkeplate, mosaikkfliser og ventilator. Det foreligger ikke dokumentasjon på at bruksendringen fra boder til kjøkken er omsøkt og godkjent for varig opphold.



Bad i første etasje med marmormønstrede fliser på veggene og flislagt gulv med gulvvarme.



Baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap og dusjhjørne med glassvegger.



Kombinert bad og vaskerom fra 2014 med flislagte overflater, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Soverom i første etasje med parkett på gulvet og plass til seng, skrivebord og garderobeskap.



Romslig soverom i første etasje med parkett og god plass til dobbeltseng.



Rommet har garderobeskap langs veggen og vindu som vender ut mot hagen.



Andre etasje rommer en stue med vedovn og god plass til både sittegruppe og spisebord.



Kjøkkeninnredningen har integrert stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp.



Rommet har lyse overflater, vindu mot hagen og terrassedør med utgang til uteplassen.



Soverom i andre etasje med direkte utgang til terrassen, her innredet som tv-stue.



Skjermet bakhage med plenareal, hekk og utgang fra boligen via terrassen.



Støpt adkomststi langs boligen med beplantede bed og utedel til varmepumpen.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

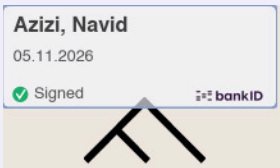
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

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



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Navid Azizi
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2014 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Christian Bjellands Gate 26A
4026 Stavanger

1103-28/729/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Beskrivelse av arbeidet: Utført av flislegger som er min bekjente

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

• **Ja**

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

2014

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Har rengjort og malt takstein .jobben har jeg gjort selv

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?

• **Ja**

Den ene vindu har råteskade har vi funnet ut henviser til tilstand rapporten

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Bod utvendig har bygget selv. Men den kom i moduler som skulle bare settes sammen.

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**

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe selv . Den er en av de versjoner som man kunne koble på selv . Gassen var fylt i den trengte ikke spesialister som skulle fylle på. Den elektriske delen var utført av Runestad Elektro

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Gamle peis kastet den nye montert. Har brukt veldig lite pipen siden jeg bruker varmepumpe. Har stått for det meste som pynt

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Runestad Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Nye sikringer montert

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Ja**

Vaskerom ble innredet som en ekstra bad. Innvendig bod ble innredet som ekstra kjøkken . Men det har aldri blitt brukt som kjøkken . Ble brukt fortsatt som bod til lagring

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Naboen har flere hunder.Kan være ubehag for kjøpere som ikke liker hunder. Hører ikke støy eller bjeffinger og vi er ikke plaget av de.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Ufaglært

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Christian Bjellands gate 26A , 4026
STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 28, bnr. 729

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 04.11.2026 **Rapportdato:** 05.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22684-1061 **Eiendomsverdi ref nr:** NY8004

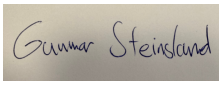
Autorisert foretak: Rogaland Eiendomstakst **Sertifisert Takstingeniør:** Gunnar Steinsland

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

Rogaland Eiendomstakst AS

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

Rapportansvarlig



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

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig opprinnelig oppført i 1961.

Boligen er oppført med grunnmur, etasjeskillet, yttervegger og tak er av trekonstruksjon. Fasadene er kledd med stående bordkledning, og taket er tekket med eternittplater.

Boligen har varierende vedlikeholdstilstand og håndverksmessig utførelse, med løsninger som fremstår som ufagmessig utført.

Det er registrert flere tilstandsanmerkninger knyttet til alder, konstruksjon, utførelse og vedlikehold. Av mer vesentlige forhold er det påvist fukt i konstruksjoner mot terreng, råteskader på vindu, ytterdør og bordkledning.

Ny eier må påregne utbedringer, vedlikehold og oppgraderinger av flere bygningsdeler. For nærmere beskrivelse av registrerte avvik og anbefalte tiltak vises det til rapporten og de enkelte bygningsdelene.

Tomannsbolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Konstruksjon og fasade:
Taket er tekket med eternitt/sementplater.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.
Taket er et saltak med trekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft. Kaldloftet og takkonstruksjonen er besiktiget via takluke.
Ytterveggene består av trekonstruksjon med stående bordkledning.
Grunnmuren har pussede murfasader.

Vinduer:
Det er malte trevinduer som har 1-lags glass og 2-lags glass. Fra byggeår, 2010 og 2013.

Ytterdører:
Ytterdørene er utført i treverk, med malt hovedytterdør, bi-inngangsdør og balkongdør. Balkongdøren har 2-lags glass og er fra 2010.

Terrasse:
Det er terrasser, understøttet av bjelker.

Utvendig trapper.
Det er utvendig trapper av betong og trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvet er av parkett.
Veggene har malte plater. Himlingen har malte plater, trepanel og himlingsplater.

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

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

Pipe og ildsted:
Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke inne i boligen.

Rom under terreng:
I rom under terreng er det foretatt hulltaking i kjøkken kjeller/ Sokkeletasje mot terreng.
Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i vegg som er etablert på innsiden av grunnmuren. Det gjøres oppmerksom på at det er foretatt hulltaking på et punkt. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20,5. Fuktinnholdet i trevirket skal være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Innvendig trapp:
Det er malt tretrapp.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › kjeller/ Sokkeletasje › Bad
Våtrommet er pusset opp i flere omganger som egeninnsats. Gjeldende byggeforskrift på tidspunktet for oppføringen av våtrommet var teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse eller rehabilitering av våtrom. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon ved befaring.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, men det mangler/ikke synlig vanntett sjikt på gulv. Det er eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket i dusj til toppen av flis ved dørterskelen er ca. 30 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da alle vegger er av betong. Det er derfor ikke gjennomført destruktive undersøkelser, og det er kun foretatt visuell vurdering av tilgjengelige overflater.

Våtrom › kjeller/ Sokkeletasje › Bad/Vaskerom
Det er opplyst av eier at bad/vaskerom ble renovert i 2014. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse eller rehabilitering av våtrom. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon ved befaring.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt, og det er ingen varmekilde.
Det mangler vanntett sjikt eller vanntett sjikt er ukjent/ikke synlig.
Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er ca. 16 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg som skiller bad/vaskerom fra kjøkken i kjeller/ Sokkeletasje. Måleresultatet var 18,8 %.

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › kjeller/ Sokkeletasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet er utstyrt med både integrerte og frittstående hvitevarer.
Gulvet er av parkett, vegger og himling er av malte glatte flater. Over kjøkkenbenk er det montert fliser på vegg.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › 2. Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer.
Gulvet er av parkett, vegger og himling er av malte plater. Mellom kjøkkenbenk og overskap er det montert fliser på vegg.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vann- og avløpsrør:
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør består av plastrør samt støpejernsrør fra før 1990.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilasjon.

Varmepumpe:
Det er luft-til-luft varmepumpe.

Varmtvannstank:
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Elektrisk anlegg:
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999 og anlegget ble installert i 1961.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Fukt- og dreneringsløsningen er ukjent og antas å være fra byggeåret.
Grunnmuren er av betong. Grunnmuren er besiktiget der den er synlig utvendig og innvendig.
Forstøtningsmuren er av betong og natursteinsmur.
Boligen ligger i et skrånet terreng.
Avløpsledningene er av ukjent type og fra 1961, med offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av ukjent type og fra 1961, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Basert på boligens alder er det mulig at det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

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

kjeller/ Sokkeletasje: Det er etablert kjøkken i arealer som opprinnelig var godkjent som to boder. Videre er soverommet ved inngangspartiet utvidet, noe som har medført at gangen er gjort smalere.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendringen fra boder til kjøkken er omsøkt og godkjent for varig opphold.

Ny eier overtar ansvaret for eventuelle søknadspliktige forhold på eiendommen. Bygningsmyndighetene kan pålegge retting av forhold som ikke er byggemeldt eller utført i samsvar med godkjente tegninger.

Utvendig bod

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

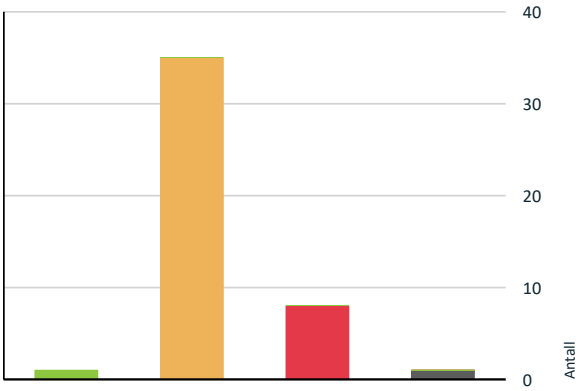
Ny eier overtar ansvar for søknadspliktige forhold på eiendommen. Myndigheter kan pålegge å rette opp de forhold som ikke er byggemeldt/ oppført iht. byggesøknad.

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Sammendrag av boligens tilstand

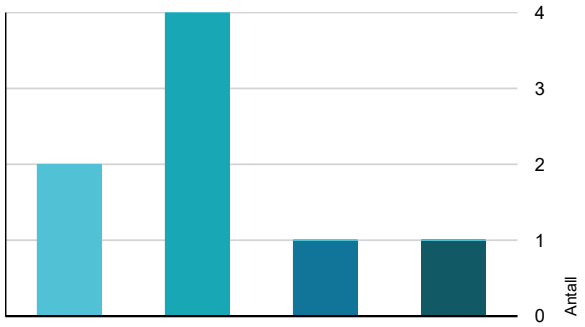
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer 2010	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller/ Sokkeletasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller/ Sokkeletasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > Kjeller/ Sokkeletasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Kjeller/ Sokkeletasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller/ Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng — 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 > Innvendige dører — Gå til side
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — 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
- Tomteforhold > Oljetank — Gå til side
- Våtrom > Kjeller/ Sokkeletasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjeller/ Sokkeletasje > Bad > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Kjeller/ Sokkeletasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Kjeller/ Sokkeletasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Kjeller/ Sokkeletasje > Bad/Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjeller/ Sokkeletasje > Bad/Vaskerom > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Kjeller/ Sokkeletasje > Bad/Vaskerom > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller/ Sokkeletasje > Bad/Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > Kjeller/ Sokkeletasje > Bad/Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Kjeller/ Sokkeletasje > Bad/Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Kjeller/ Sokkeletasje > Bad/Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Sammendrag av boligens tilstand

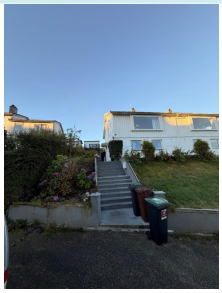
- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk, hvor det er montert rekkverk er disse for lave og har for store åpning i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Avstanden fra ildstedet til brennbart gulv er under 30 cm, noe som øker risikoen for at glør eller varme kan antenne gulvet. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1961

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Når boligen er tatt i bruk.

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

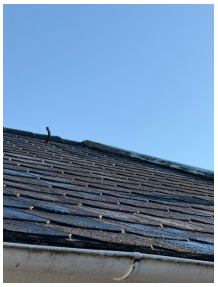
Taket er tekket med eternitt/sementplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket avvik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

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

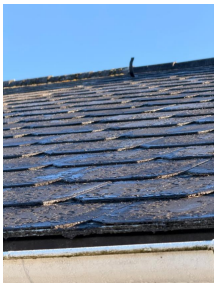
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få taket undersøkt nærmere av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå. Vanntett sjikt på taket er betydelig over anbefalt levetid, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Tiltak bør vurderes for å forhindre vanninntrenging og påfølgende skader.

Taktekking er fra byggeåret, og det må påregnes utskifting som følge av alder og forventet gjenværende brukstid.

Det anbefales å planlegge utskifting av taktekkingen. Eternittplater kan inneholde asbest, og utskifting vil derfor kunne medføre høyere kostnader som følge av særskilte krav til demontering, håndtering og avfallshåndtering.



Tak besiktiget fra bakkeplan/terrasse.



Tak besiktiget fra bakkeplan/terrasse.

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.

Vurdering av avvik:

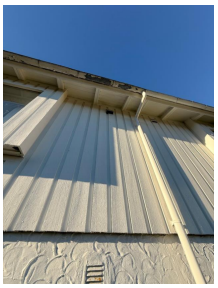
• Det er registrert værslitte vindskier og toppbord.

• Takkrennene har nådd en alder hvor det er usikkerhet knyttet til videre funksjon og levetid. Det er registrert avskalling av maling og korrosjon på takrennen.

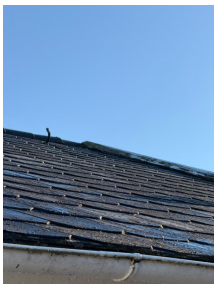
Konsekvens/tiltak

• Værslitte vindskier og toppbord bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råteskader og fuktskader på takkonstruksjonen.

• Takrennene bør vedlikeholdes og eventuelt skiftes ut for å sikre tilstrekkelig funksjon og hindre lekkasjer.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer.



Takrenne med avskalling av maling.



Værslitte toppbord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med trekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft. Kaldloftet og takkonstruksjonen er besiktiget via takluke.

Vurdering av avvik:

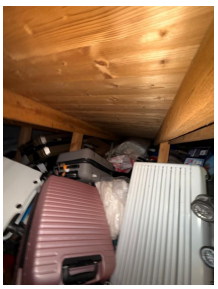
• Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

• På grunn av lagrede gjenstander på kaldloftet var det ikke mulig å besiktige hele kaldloftet og takkonstruksjonen.

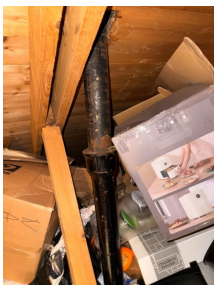
Konsekvens/tiltak

• Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler bør utbedres for å redusere risikoen for kondensdannelse, som kan føre til fuktskader og muggvekst i takkonstruksjonen.

• Det anbefales å fjerne lagrede gjenstander slik at hele kaldloftet og takkonstruksjonen kan inspiseres. Manglende tilgang gir økt risiko for at eventuelle skader eller feil ikke oppdages, noe som kan føre til skjulte skader og økte utbedringskostnader over tid.



Begrenset tilgang på kaldtloft.



Mangelfull kondensisolering av rør

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene består av trekonstruksjon med stående bordkledning. Grunnmuren har pussede murfasader.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, samt mangelfull musetetting (gnagersikring).

Det er også registrert at bordkledningen går for langt ned mot terrasse og grunnen ved hovedinngangsdøren.

• Veggkonstruksjonen har nådd en alder hvor det er økt risiko for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for råte i underliggende konstruksjon.
Bakliggende konstruksjon bør kontrolleres for eventuelle skader før ny kledning monteres.

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen og montering av musebånd/gnagersikring anbefales for å hindre skadedyr i å komme inn i konstruksjonen.
Kledningen bør kuttes høyere opp fra terreng og terrasse for å unngå fuktopptak og råteskader.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og inntrenging av skadedyr i veggkonstruksjonen.

• Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av veggkonstruksjonen for å avdekke eventuelle skjulte skader, da økt alder medfører risiko for svekkelser og fremtidige vedlikeholdsbehov. Manglende tiltak kan føre til forverring av skader og økte utbedringskostnader over tid.



Råteskadet bordkledning.



Lite lufting, samt mangelfull musetetting.

TG 3 Vinduer 2010

Beskrivelse

Det er trevinduer med 2-lags glass fra 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte på vindu i stue, 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet vindu må skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av skadene, da det kan være behov for utskifting av flere vinduer.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for inntrenging av vann og påfølgende skader på byggets konstruksjon.

Kostnadsestimatet er kun satt for utskifting av vinduer hvor det er påvist råteskader. Ytterligere undersøkelser må påregnes, og ved funn av råteskader på flere vinduer vil kostnadene kunne øke.

Det er opplyst fra produsent at vinduer produsert i perioden 2010–2013 bør kontrolleres jevnlig, da det er kjent at råteskader kan forekomme på vinduer produsert i denne perioden.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



Råteskadet vindu i stue.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er malte trevinduer som har 1-lags glass og 2-lags glass. Fra byggeår og 2013.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke bør justeres og vedlikeholdes for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og i verste fall skade på vinduene.
- Kondensering på enkelte glass kan medføre fuktskader i treverk, noe som kan føre til behov for utskifting av vinduer.
Det anbefales å bedre ventilasjonen i rommene for å redusere risikoen for ytterligere skader.
- Det bør utbedres avvik rundt innsettingsdetaljer for å sikre korrekt montering og forhindre fuktskader eller redusert levetid på vinduene.
Mangelfulle innsettingsdetaljer kan føre til trekk, varmetap og økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.
- Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmer og sprekker i trevirket for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og inntrenging av fukt.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for råteskader, redusert isolasjonsevne og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.
- Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år bør vurderes for utskifting, da det er økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Regelmessig vedlikehold og overflatebehandling bør gjennomføres for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere forringelse.



Avvik på utvendig tetting.



Tegn på innvendig kondensering.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

Ytterdørene er utført i treverk, med malt hovedytterdør, bi-inngangsdør og balkongdør. Balkongdøren har 2-lags glass og er fra 2010.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskade på døren inn til bad/vaskerom.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Karmene i dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm, samt at enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utskifting av døren med råteskade for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrenging til omkringliggende konstruksjoner.

• Det bør utføres utbedringer av innsettingsdetaljene rundt ytterdørene for å sikre korrekt tetting og montering.
Konsekvensen av mangelfulle innsettingsdetaljer er økt risiko for luft- og vannlekkasjer, som kan føre til fuktskader og redusert energieffektivitet.

• Det bør utføres utbedring eller utskifting av dører og karmer for å hindre videre forringelse, trekk og varmetap, samt for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, energitap og ytterligere skader på dører og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet omfatter kun utskifting av råteskadet dør og foringer. Øvrige registrerte avvik er ikke medtatt i kostnadsestimatet.

Balkongdøren er fra samme produsent og produksjonsperiode som vinduene, og det anbefales derfor jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle begynnende råteskader. Det ble ikke registrert råteskader ved utførte stikkprøvekontroller på befaringstidspunktet av balkongdøren. Det anbefales likevel ytterligere undersøkelser og jevnlig oppfølging, da produkter fra denne produksjonsperioden er kjent for å kunne utvikle råteskader raskere enn normalt.

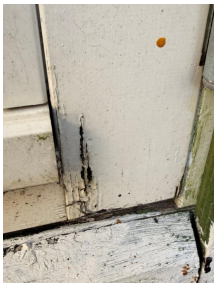
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



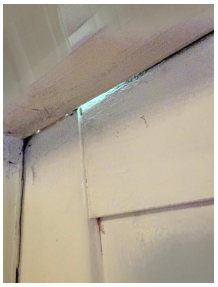
Råteskadet ytterdør, inn til bad/vaskerom.



Råteskadet ytterdør, inn til bad/vaskerom.



Værslitt balkongdør.



Utett dør.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser, understøttet av bjelker.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skjevheter i terrassen, samt værslitte terrassebord med oppsprekking.

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

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

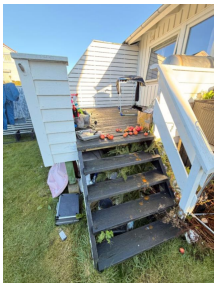
Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres utbedring av skjevheter og utskifting av værslitte og oppsprukne terrassebord for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for skader eller svekket bæreevne. Manglende utbedring kan føre til økt vedlikeholdsbehov og redusert sikkerhet ved bruk av terrassen.

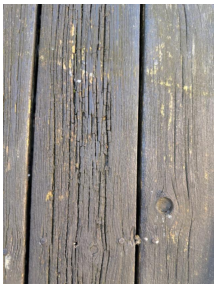
• Rekkverket bør forhøyes slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta personsikkerheten.



Terrasse ut fra soverom 2.etasje.



Rekkverk målt til under 1 meter.



Værslitte terrassebord.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig trapper av betong og trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert råte og værslitasje på rekkverket og tretrappene.

• Det er ikke montert rekkverk, hvor det er montert rekkverk er disse for lave og har for store åpning i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede og værslitte deler av rekkverk og tretrapper bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade eller kollaps.

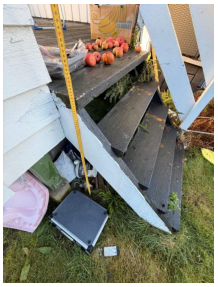
• Rekkverk bør monteres der dette mangler, og eksisterende rekkverk bør forhøyes og åpninger reduseres slik at de tilfredsstiller kravene som gjaldt på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelige rekkverk er økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn.

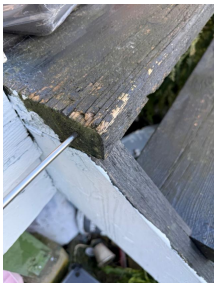
Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



Det mangler rekkverk på tretrapp opp til terrasse.



Værslitt tretrapp.



Råteskade på rekkverk.



Åpninger er for store.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av parkett.

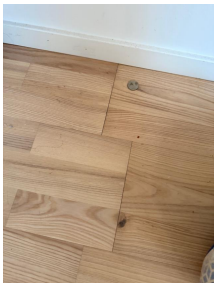
Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i deler av gulvet. Skjøtene viser tegn til fuktpåvirkning, og gulvet bærer preg av ufagmessig utførelse.

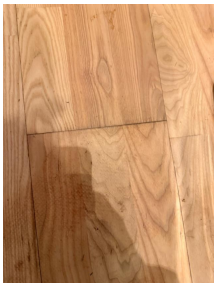
Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at gulvet undersøkes nærmere av fagperson for å avdekke årsak til knirk og fuktpåvirkning, samt vurdere behov for utbedring eller utskifting.

Gulvet bærer preg av ufagmessig utførelse, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert levetid og fremtidige skader. Fagmessig vurdering og eventuell utbedring bør gjennomføres for å sikre kvalitet og funksjon.



Ufagmessig utførelse.



Fuktpreget parkettskjøter.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Himlingen har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert ufagmessig utførelse på listverket.

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert ufagmessig utførelse på listverket. Konsekvensen av dette er økt risiko for redusert kvalitet, skjevheter og fremtidige skader. Det anbefales at listverket vurderes og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre tilfredsstillende utførelse.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet består av trebjelkelag og gulv mot grunn av betong.

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

kjeller/ Sokkeletasje:
I gang ble det registrert en høydeforskjell på ca. 4 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en høydeforskjell på ca. 6 mm ble målt på soveroms gulv over en lengde på ca. 2 meter.

2.etasje:
I stue ble det registrert en høydeforskjell på ca. 6 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en høydeforskjell på ca. 7 mm ble målt på kjøkken gulv over en lengde på ca. 2 meter.

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

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter i gang i kjeller/ Sokkeletasje
• Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres utbedring av sprekkene mellom gulvlist og gulv for å hindre ytterligere bevegelse og redusere risiko for trekk, støvinntrengning og estetiske mangler.
Dersom sprekkene skyldes underliggende konstruksjonsproblemer, bør årsaken undersøkes nærmere for å unngå fremtidige skader.


Merkbar skjevhet på gulvet i gang.


Det gliser mellom list og gulv.

Radon

Beskrivelse

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i boligen. Manglende måling og radonsperre medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften.

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke inne i boligen.

Vurdering av avvik:

• Sotluken lot seg ikke åpne ved befaringen.

Pipen har oppnådd en alder hvor det anbefales å vurdere tiltak for å sikre videre forsvarlig bruk og brannsikkerhet.

• Det er opplyst at ildstedet ikke er montert av fagpersonell, noe som kan medføre økt risiko for feilmontering og redusert brannsikkerhet.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Avstanden fra ildstedet til brennbart gulv er under 30 cm, noe som øker risikoen for at glør eller varme kan antenne gulvet. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

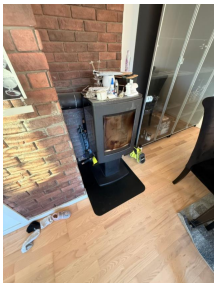
• Sotluken bør åpnes og funksjon kontrolleres, eventuelt utbedres for å sikre forsvarlig bruk og tilgang for feiing.

Pipen bør vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle behov for utbedringer, da alder kan medføre økt risiko for svekkelser og brannsikkerhetsmessige mangler.

• Det er opplyst at ildstedet ikke er montert av fagpersonell. Konsekvensen er økt risiko for feilmontering og redusert brannsikkerhet, samt manglende dokumentasjon på at monteringen er utført i henhold til gjeldende forskrifter. Det anbefales at ildstedet kontrolleres og eventuelt dokumenteres av kvalifisert fagperson for å sikre korrekt og trygg installasjon.

• Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for at glør eller sot antenner brennbart materiale. Manglende tiltak kan medføre brannfare og utgjøre en alvorlig risiko for liv og helse.

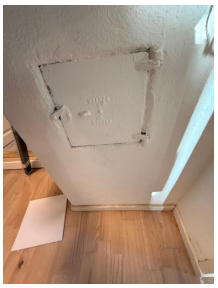
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart gulv må økes til minimum 30 cm for å redusere risikoen for brann og ivareta sikkerheten til beboerne. Manglende tiltak kan medføre alvorlig brannfare og fare for liv og helse.



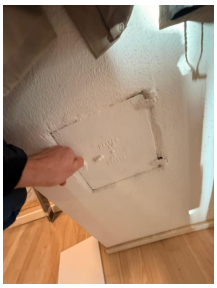
Vedovn i stue, 2.etasje.



Nærmere enn 30 cm til brennbart materiale.



Manglende ubrennbar plate under sotluke.



Ikke mulig for å åpne sotluke.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I rom under terreng er det foretatt hulltaking i kjøkken kjeller/ Sokkeletasje mot terreng.

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i vegg som er etablert på innsiden av grunnmuren. Det gjøres oppmerksom på at det er foretatt hulltaking på et punkt. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20,5. Fuktinnholdet i trevirket skal være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist skadelig fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

• Det er påvist symptomer/tegn på svertesopp/muggsopp.

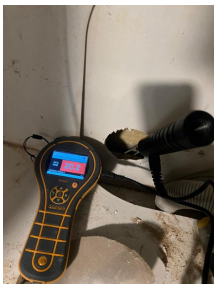
Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktnivået i konstruksjonen, for eksempel ved å forbedre ventilasjon eller fuktsikring.
Høyt fuktnivå øker risikoen for sopp- og råteskader over tid, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og redusert innemiljø.
Konstruksjonen bør følges opp med jevnlige målinger for å overvåke utviklingen.

• Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i konstruksjonen, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen eller benytte avfukter.
Videre bør det vurderes å åpne opp og utbedre områder med forhøyet fukt og synlig sopp/mugg, for å hindre videre utvikling av soppangrep og skader på bygningsmaterialer.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for sopp- og råteskader, samt forringet inneklima.

Kostnadsestimat er kun satt for ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av registrerte forhold i rom under terreng. Eventuelle utbedringskostnader vil avhenge av hva videre undersøkelser avdekker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktkvotemåling med pigger.



Muggsopp/svertesopp

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

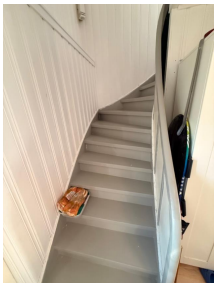
• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for fall og personskader. Lav rekkverkshøyde utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.

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

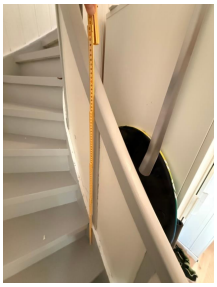
Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



Malt tretrapp, mellom 1- og 2.etasje.



Rekkverk er under 90 cm.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

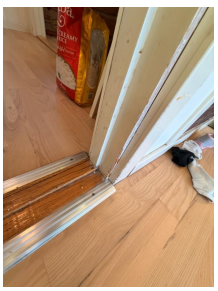
- Det bør utføres justering eller utbedring av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre funksjonell bruk og forhindre ytterligere slitasje. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på dør eller karm over tid.
- Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med betydelig slitasje, for å opprettholde funksjon og estetikk samt unngå ytterligere forringelse.



Karm med slitasje.



Hengsler med rustdannelse.



Slitasje på karmer.



Svelling og avflassing på dørblad.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

om angrep, anbefales nærmere undersøkelser av fagkyndig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist inntrekksveier for gnagere i bunnen av utvendig bordkledning samt ved ventil under terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Inntrekksveier for gnagere bør tettes for å hindre at skadedyr får tilgang til bygningskonstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for skader på bygningen, forurensning og helseplager som følge av gnageraktivitet.



Inntrekksveier via ventil under terrasse.



Manglende gnagersikring i bunn av bordkledning.

VÅTROM

KJELLER/ SOKKELETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er pusset opp i flere omganger som egeninnsats. Gjeldende byggeforskrift på tidspunktet for oppføringen av våtrommet var teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider.



Bad kjeller/ Sokkeletasje

KJELLER/ SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

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

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

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

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

KJELLER/ SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert ufagmessig utførelse på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert ufagmessig utførelse på overflater. Konsekvensen av dette er økt risiko for skjulte feil, redusert kvalitet og fremtidige skader. Det anbefales at utførelsen vurderes og eventuelt utbedres av fagperson.

KJELLER/ SOKKELETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk.

• Det er påvist ufagmessig utførelse av overflater på gulvet, noe som kan påvirke funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør foretas utbedring av fallforhold ved en eventuell fremtidig renovering av badet, da dagens løsning ikke tilfredsstiller forskriftskrav. Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamling.

• Det bør fjernes eller utbedres fysiske hindringer slik at lekkasjevann ledes til sluk.
Konsekvensen av manglende avrenning er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

• Det er påvist ufagmessig utførelse av overflater på gulvet. Konsekvensen er økt risiko for redusert kvalitet, skjulte feil og fremtidige skader, samt forkortet levetid på gulvet. Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og funksjon.

Kostnadsestimatet omfatter utbedring av profil ved gulv, slik at eventuelt lekkasjevann ledes mot sluket og ikke ut av rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



Tett gulv profil som er høyere en terskel.
Lekkasjevann vil renne ut av rommet.



Bom i flis, samt oppsprukket flisefug.



Kontroll av fall på baderomsgulv.



Kontroll av fall på baderomsgulv.

KJELLER/ SOKKELETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, men det mangler, eller det er ikke synlig, vanntett sjikt på gulv. Det er eldre soilsluk samt en stedsbygd slukrenne i dusjen. Høydeforskjellen fra toppen av sluket i dusj til toppen av flis ved dørterskelen er ca. 30 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter i det vanntette sjiktet under servanten.

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

• Det er eldre sluk, og det er ikke synlig klemring eller membran ned i sluket. Det er i tillegg etablert en slukrenne innerst i dusjen med et innstøpt rør som leder vann til det eldre soilsluket.

• Det er etablert en stedsbygd slukrenne innerst i dusjen med synlig membran, hvor avløpet er ført til et eldre sluk i dusjsonen. Den valgte løsningen er ufagmessig og medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utbedres utettheter i det vanntette sjiktet under servanten for å hindre vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende eller utett membran er økt risiko for vanninntrengning, som kan føre til råte, sopp og kostbare reparasjoner.

• Det bør utbedres fagmessig overgang mellom sluk og tettesjikt/membran for å sikre tett løsning.

Konsekvensen av ikke-fagmessig utførelse er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, samt redusert levetid på våtrommet. Det anbefales at arbeidet utføres og dokumenteres av kvalifisert fagperson.

• Det bør etableres dokumentert vanntett sjikt med korrekt tilkobling til sluk, samt vurderes utskifting av eldre sluk til godkjent løsning.

Konsekvensen av manglende membran og klemring til sluk er økt risiko for vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader, råte og soppdannelse.

Løsningen med innstøpt rør og slukrenne gir usikker tetthet og øker risikoen for skjulte lekkasjer.

Arbeidet bør utføres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for fremtidige skader.

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

• Det anbefales at løsningen med stedsbygd slukrenne og tilkobling til eldre sluk vurderes og eventuelt utbedres av fagperson.
Ufagmessig utførelse medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader, samt redusert levetid på våtrommet.
Manglende eller utilstrekkelig vanntett sjikt på gulv øker faren for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre soilsluk.



Utett vanntett sjikt under servant.



Slukrenne med avløp til det andre sluket i dusjen.

KJELLER/ SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å lage en drensspalte eller inspeksjonsåpning.

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

Det er mulig å åpne toppen av den innebygde sisternen, men uten lekkasjehull kan vann bli liggende før det oppdages. Kassen bør jevnlig kontrolleres.

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



Manglende lekkasje hull under toalett.

KJELLER/ SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere tilluftsventil. Konsekvensen av manglende tilluft er redusert luftutskifting, noe som kan føre til økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima og muggdannelse.



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

KJELLER/ SOKKELETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da alle vegger er av betong. Det er derfor ikke gjennomført destruktive undersøkelser, og det er kun foretatt visuell vurdering av tilgjengelige overflater.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Som en supplerende undersøkelse er det foretatt måling av relativ luftfuktighet i romluften. Målingen viste 56,8 % RF ved en temperatur på 15,8 °C. Det ble ikke registrert unormalt høy luftfuktighet på måletidspunktet.

Målingen gir ikke informasjon om fukttilstanden i skjulte konstruksjoner og erstatter ikke hulltaking.

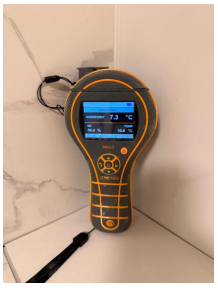
Konsekvens/tiltak

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking grunnet bygningsmessige forhold, noe som medfører usikkerhet om det foreligger skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Konsekvensen er at eventuelle skjulte skader ikke kan utelukkes, og det er økt risiko for uoppdagede fukt- eller råteskader.
Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår tegn til fukt eller skade i fremtiden.



Måling av relativ luftfuktighet (RF) på bad i kjeller/ Sokkeletasje

KJELLER/ SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er opplyst av eier at bad/vaskerom ble renovert i 2014. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Bad/vaskerom

KJELLER/ SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

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

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

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

KJELLER/ SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er observert ufagmessig utførelse på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det er observert tegn på ufagmessig utførelse på overflater. Konsekvensen av dette er økt risiko for skjulte feil, redusert kvalitet og mulig kortere levetid på overflatene. Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for fremtidige skader.

KJELLER/ SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

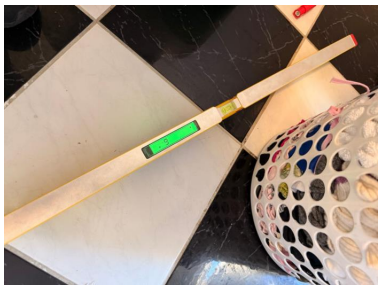
Beskrivelse
Gulvet er flislagt, og det er ingen varmekilde.

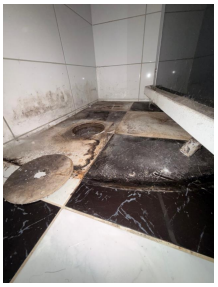
Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Det bør foretas utbedring av fallforhold ved en eventuell fremtidig renovering av badet, da dagens løsning ikke tilfredsstiller forskriftskrav. Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamling.


Kontroll av fall på gulv, bad/vaskerom.


Kontroll av fall på gulv, bad/vaskerom.


Muggsopp/svertesopp på overflater gulv.

KJELLER/ SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det mangler vanntett sjikt eller vanntett sjikt er ukjent/ikke synlig. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

dørterskelen er ca. 16 mm.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført vanntett sjikt. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og synlige tegn til vanntett sjikt er økt risiko for at utførelsen er mangelfull eller ikke fagmessig, noe som kan føre til vannlekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

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

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.



Plastsluk, membran ikke synlig ved klemring.

KJELLER/ SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredningen, samt svertesopp i silikonfugen langs innredningen.

• Trykkknappen på toalettet går ikke opp etter bruk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas utskifting eller utbedring av skadet innredning, samt rengjøring og eventuell utskifting av silikonfuger med svertesopp. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre fuktskader, redusert levetid på innredningen og mulig utvikling av muggsopp, som kan påvirke inneklimaet negativt.

• Trykkknappen på toalettet bør utbedres eller byttes for å sikre normal funksjon og forhindre lekkasje eller ytterligere skader på sanitærutstyret. Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for vannskader.

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



Svelling på innredning.



Svertesopp i silikonfuge.

KJELLER/ SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å etablere bedre ventilasjonsløsning, for eksempel mekanisk avtrekk, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for mugg- og råteskader samt dårligere inneklima.



Naturlig lufting via ventil.

KJELLER/ SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg som skiller bad/vaskerom fra kjøkken i kjeller/ Sokkeletasje. Måleresultatet var 18,8 %.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til det kritiske fuktnivået, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre fuktinntrengning.

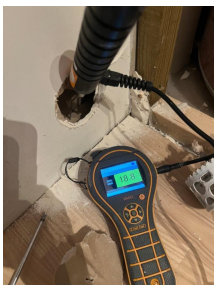
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for utvikling av fuktskader og skader på tilstøtende konstruksjoner.

Fukt kan komme fra grunnen, spesielt i rom under terreng, og dette må vurderes nærmere.

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



Fuktkvotemåling med pigger.

KJØKKEN

KJELLER/ SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med både integrerte og frittstående hvitevarer.

Gulvet er av parkett, vegger og himling er av malte glatte flater. Over kjøkkenbenk er det montert fliser på vegg.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.
- Det er registrert drypplekkasje ved tilkoblingen under kjøkkenservanten. Ved befaringstidspunktet var denne stengt.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at fuktindikatormålinger kan være beheftet med noe usikkerhet. Derfor anbefales det å gjennomføre grundigere undersøkelser for å bekrefte omfanget av fuktindikatorutslagene og identifisere kilden. Dette kan innebære bruk av mer avanserte fuktmålere, inspeksjon bak overflatematerialer etc.
- Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være utvikling av råte, mugg og ytterligere skader på konstruksjonen, samt redusert inneklima.
- Drypplekkasjen ved tilkoblingen under kjøkkenservanten bør utbedres snarest for å forhindre vannskader på innredning og omkringliggende konstruksjoner.
Dersom lekkasjen ikke utbedres, kan det føre til fuktskader, råte og behov for kostbare reparasjoner.
- Skader eller fuktskjolder i kjøkkengulvet kan indikere fuktpåvirkning og gi risiko for videre nedbrytning av materialer, samt utvikling av mugg og dårlig inneklima.
- Det anbefales å undersøke årsaken til skader/fuktskjolder og utbedre disse. Skadet gulv bør repareres eller skiftes ut, og det bør kontrolleres om det foreligger skader i underliggende konstruksjon.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannlekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Manglende lekkasjedeteksjon øker faren for skjulte skader og kostbare utbedringer ved eventuell lekkasje.
- Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann ved bruk av platetopp. Manglende komfyrvakt kan medføre økt fare for branntilløp.

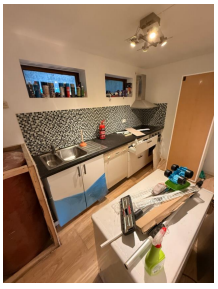
Kostnadsestimatet er satt til utbedring av kun registrer drypplekkasje under kjøkkenvasken og ikke for resterende avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



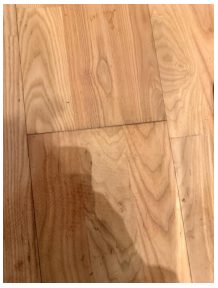
Kjøkken kjeller/ Sokkeletasje



Drypplekkasje under kjøkkenvask.



Indikasjon på fukt i/under parkett.



Fuktpreget parkettskjøter

KJELLER/ SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom), da eksisterende ventil er benyttet til kjøkkenvifte.
- Kjøkkenventilatoren klarte ikke å holde et papir på plass ved test.

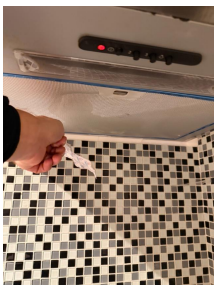
Konsekvens/tiltak

- Det må etableres separat ventilasjon for kjøkkenrommet, da manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.
- Kjøkkenventilatoren bør kontrolleres og utbedres eller skiftes ut slik at den gir tilstrekkelig avtrekk.

Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for fukt, matlukt og dårlig inneklima i boligen.

Kostnadsestimatet er satt til ytterligere undersøkelser av kjøkkenventilatoren, samt etablering av tilluft via ventiler i vinduer eller yttervegg. Dersom undersøkelsene viser at kjøkkenventilatoren må skiftes ut, må det påregnes ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Test av kjøkkenventilator.

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer.

Gulvet er av parkett, vegger og himling er av malte plater. Mellom kjøkkenbenk og overskap er det montert fliser på vegg.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktpreget parkettskjøter på kjøkkengulvet.
- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Gulvet rundt vasken bør holdes tørt, og det må sørges for at området ikke utsettes for unødig fukt ved bruk av vann.

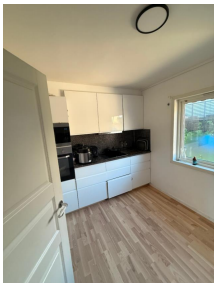
Fuktpreget parkettskjøter på kjøkkengulvet bør behandles for å hindre videre forringelse, da gulvet er særlig mottakelig for fuktpåvirkning.

Tiltak kan utføres etter eget ønske med hensyn til utseende.
Manglende utbedring kan medføre økt risiko for knirk i parketten.

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannlekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Manglende lekkasjedeteksjon kan føre til omfattende skader dersom lekkasje oppstår uten at det oppdages tidlig.
- Komfyrvakt må monteres for å ivareta brannsikkerheten og oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann ved bruk av platetopp.



Kjøkken 2.etasje.



Kjøkken 2.etasje.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

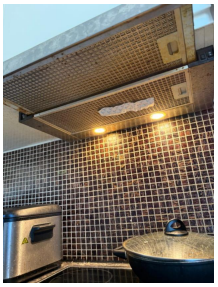
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



Test av kjøkkenventilator. Ventilator funnet i orden.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

• Det er registrert ufagmessig utførelse på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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

• Det er registrert ufagmessig utførelse på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på anlegget.
Det anbefales at anlegget vurderes og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risikoen for fremtidige skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør består av plastrør samt støpejernsrør fra før 1990.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

• Det er påvist begrenset avrenning ved samtidig tapping i utstyr.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre korrekt funksjon og hindre luktproblemer og tilbakeslag.
Manglende lufting kan føre til dårlig avrenning, lukt i boligen og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

• Støpejernsrør fra før 1990 bør kontrolleres av rørlegger, og det må påregnes utskiftning på grunn av alder og usikker funksjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

• Begrenset avrenning bør undersøkes nærmere av fagperson for å avdekke årsak og behov for eventuelle tiltak.
Dersom problemet ikke utbedres, kan det føre til tilbakeslag, tette rør og økt risiko for vannskader.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. I tillegg er gjennomstrømningen av luft mellom rommene begrenset.

Det er registrert muggsopp på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen bør utbedres, og det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, samt luftespalter ved innvendige dører.

Muggsopp på overflater må fjernes, og årsaken til fuktproblemet må utbedres for å hindre videre vekst.

Mangelfull ventilasjon og begrenset luftgjennomstrømning øker risikoen for dårlig inneklima, fuktskader og helsemessige plager.



Muggsopp på overflater.

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

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• El-tilkoblingen til varmtvannstanken ble ikke kontrollert ved befaringen. Det anbefales at el-tilkoblingen kontrolleres og eventuelt monteres i henhold til gjeldende forskrifter.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• El-tilkoblingen til varmtvannstanken bør kontrolleres av kvalifisert elektriker, og eventuelt utbedres i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende eller feil el-tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang og brann.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og innredning. Manglende tiltak øker risikoen for vannskader ved lekkasje eller overtrykk.
• Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder over 20 år gir økt risiko for plutselige funksjonssvikt og lekkasjer, noe som kan medføre vannskader og driftsavbrudd.

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



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.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999 og anlegget ble installert i 1961.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

• Grunnet manglende dokumentasjon og at det er mer enn 5 år siden siste kontroll, er det usikkerhet knyttet til det elektriske anleggets tilstand. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt eller skade på utstyr. Det anbefales at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell, og at eventuelle avvik utbedres.



Sikringsskap lokalisert i bod under trapp.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

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

TOMTEFORHOLD

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fukt- og dreneringsløsningen er ukjent og antas å være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke registrert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikringen bør vurderes nærmere og eventuelt oppgraderes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til redusert levetid og behov for kostbare utbedringer.

- Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Manglende fuktsikring kan føre til fuktskader, muggdannelse og redusert inneklima.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til det forhøyede fuktnivået, og nødvendige tiltak for utbedring av fuktsikring og drenering bør vurderes.

Konsekvensen av forhøyet fukt er økt risiko for skader på bygningskonstruksjonen, sopp- og muggdannelse, samt redusert innemiljø.



Ingen synlig utvendig fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong. Grunnmuren er besiktiget der den er synlig utvendig og innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er registrert avflassing på utvendige synlige overflater.

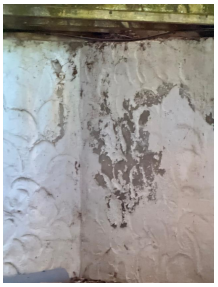
Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Det bør utføres utbedring av avflassing på utvendige overflater for å hindre videre forvitring og redusere risiko for fuktopptak og skader på grunnmuren.

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



Avflassing på overflater på grunnmuren.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betong og natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

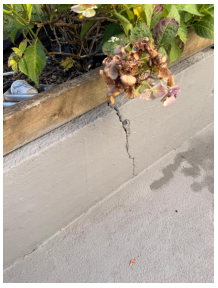
- Lokal utbedring bør utføres for å forhindre at skadene utvikler seg.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt skadeomfang og redusert stabilitet i muren over tid.

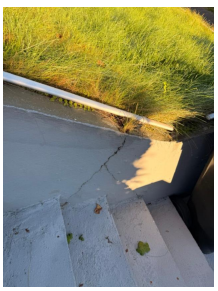
- Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmuren der høyden overstiger 50 cm, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerhetskrav i henhold til gjeldende forskrifter.



Skjevheter i forstøtningsmurer.



Mindre sprekker i forstøtningsmur.



Mindre sprekker i forstøtningsmur.



Høyder over 50cm bør sikres.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et skrånet terreng.

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

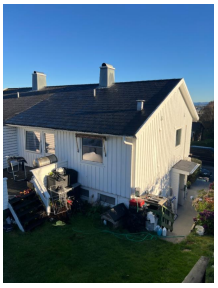
Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra bygningen for å lede overflatevann vekk fra grunnmuren.
Dette er nødvendig for å redusere risikoen for vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.

TG3 er satt på bakgrunn av registrert terrengfall mot grunnmuren. Kostnadsestimatet er satt til nødvendige terrengjusteringer for å etablere tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, slik at overflatevann ledes naturlig bort fra bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Terrengforhold har fall direkte mot grunnmur.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og fra 1961, med offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av ukjent type og fra 1961, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres nærmere undersøkelser for å avklare type og tilstand på vann- og avløpsledningene.
Konsekvensen av manglende informasjon er økt usikkerhet om ledningenes funksjon og levetid, noe som kan medføre risiko for uforutsette skader, lekkasjer eller behov for akutte reparasjoner.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Basert på boligens alder er det mulig at det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen.

Vurdering av avvik:
• På grunn av boligens alder er det økt risiko for at det kan finnes en nedgravd oljetank på eiendommen. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som bekrefter eller avkrefter dette. Videre undersøkelser anbefales for å avklare forholdet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen.
Konsekvensen av manglende avklaring er økt risiko for forurensning av grunnen og uforutsette kostnader knyttet til eventuell fjerning eller sanering av tanken.

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

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

• Det er ikke montert rekkverk, hvor det er montert rekkverk er disse for lave og har for store åpning i forhold til dagens krav.

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Avstanden fra ildstedet til brennbart gulv er under 30 cm, noe som øker risikoen for at glør eller varme kan antenne gulvet. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

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

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

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

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

Konsekvens/tiltak

• Rekkverket bør forhøyes slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta personsikkerheten.

• Rekkverk bør monteres der dette mangler, og eksisterende rekkverk bør forhøyes og åpninger reduseres slik at de tilfredsstiller kravene som gjaldt på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelige rekkverk er økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i boligen. Manglende måling og radonsperre medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften.

• Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for at glør eller sot antenner brennbart materiale. Manglende tiltak kan medføre brannfare og utgjøre en alvorlig risiko for liv og helse.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart gulv må økes til minimum 30 cm for å redusere risikoen for brann og ivareta sikkerheten til beboerne. Manglende tiltak kan medføre alvorlig brannfare og fare for liv og helse.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for fall og personskader. Lav rekkverkshøyde utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.

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

• Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann ved bruk av platetopp. Manglende komfyrvakt kan medføre økt fare for branntilløp.

• Komfyrvakt må monteres for å ivareta brannsikkerheten og oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann ved bruk av platetopp.

• 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.

• Grunnet manglende dokumentasjon og at det er mer enn 5 år siden siste kontroll, er det usikkerhet knyttet til det elektriske anleggets tilstand. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt eller skade på utstyr. Det anbefales at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell, og at eventuelle avvik utbedres.

• Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmuren der høyden overstiger 50 cm, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerhetskrav i henhold til gjeldende forskrifter.

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

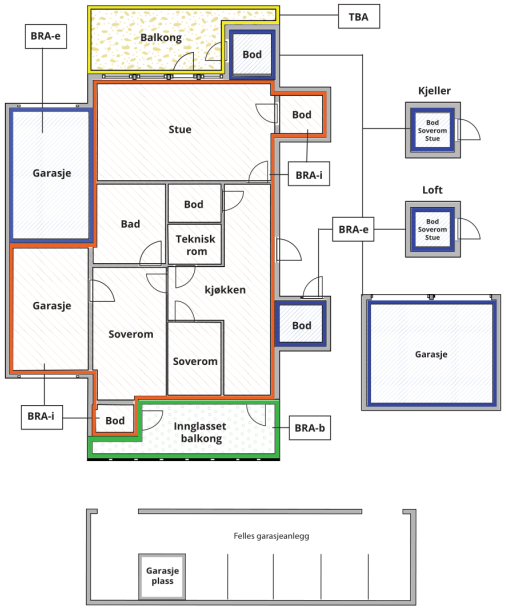
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller/ Sokkeletasje	53			53	
2. Etasje	57			57	11
SUM	**110**				**11**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller/ Sokkeletasje	Hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, bad, kjøkken, bad/vaskerom		
2. Etasje	Gang m/trapp, kjøkken, soverom 3, stue		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

kjeller/ Sokkeletasje: Det er etablert kjøkken i arealer som opprinnelig var godkjent som to boder. Videre er soverommet ved inngangspartiet utvidet, noe som har medført at gangen er gjort smalere.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendringen fra boder til kjøkken er omsøkt og godkjent for varig opphold.

Ny eier overtar ansvaret for eventuelle søknadspliktige forhold på eiendommen. Bygningsmyndighetene kan pålegge retting av forhold som ikke er byggemeldt eller utført i samsvar med godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Utvendig bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

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

Nyere håndverkstjenester

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

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2026	Gunnar Steinsland	Takstingeniør
07.10.2026	Gunnar Steinsland	Takstingeniør
	Navid Azizi	Kunde
19.10.2026	Gunnar Steinsland	Takstingeniør
	Eirik Gard	Takstingeniør
	Navid Azizi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	729		0	346.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Christian Bjellands gate 26A

Hjemmelshaver
Azizi Navid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Tasta.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Tinglyste/andre forhold

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

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Boden er oppført som en enkel trekonstruksjon, tilsvarende et byggesett, og er fundamentert på påler. Utvendig er boden kledd med trekledning, og taket er tekket med takpapp.

Innvendig har boden synlige stendere med vindsperre på utsiden. Boden er ikke nærmere tilstandsvurdert. Ved visuell besiktigelse er det registrert forhold som tyder på ufagmessig utførelse av konstruksjonen.

Rekkverket som er montert i tilknytning til boden, har for store åpninger mellom spilene og tilfredsstiller ikke dagens krav til åpningsbredde.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge konstruksjonens tilstand og avklare eventuelle behov for utbedringer. Rekkverket bør utbedres for å ivareta personsikkerheten.

Ny eier må påregne vedlikehold og stedvise utbedringer av boden.

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



Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	21.10.2026		Gjennomgått	6	Nei
Egenerklæringsskjema	05.11.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	01.11.1960		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	25.11.1961		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2026	
2	06.11.2026	Gjennomgang av innsendt egenerklæringsskjema.
3	06.11.2026	Endret navn fra 1.etasje til kjeller/ Sokkeletasje

For gyldighet på rapporten se forside

Christian Bjellands gate 26A , 4026 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 729
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Takstrapport

enova

Energiattest



Adresse **Christian Bjellands gate 26A, 4026 STAVANGER**	
Dato for energimerking **21.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371954**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4355458**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **729**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **278,45**



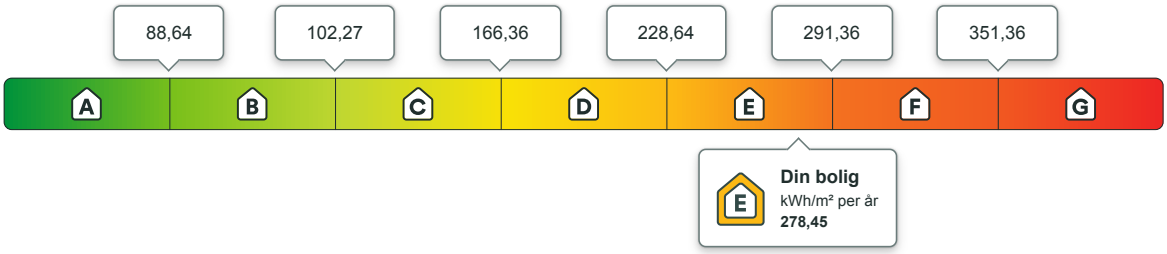
Christian Bjellands gate 26A, 4026 STAVANGER

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
28 157,64	**237,95**

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



Christian Bjellands gate 26A, 4026 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**



Christian Bjellands gate 26A, 4026 STAVANGER



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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 6: Isolering av gulv mot grunn

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: 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 utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: 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 23: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Sak 1756

J.nr. 2592/66 A 50B /KP

Herr A. Endresplass
Chr. Bjellands gt. 26 A

HER

SÖKNAD OM OPPFÖRING AV FORSTÖTNINGSMUR

Deres söknad datert 18. oktober 1966 ble behandlet på möte i Stavanger bygningsråd 22. november 1966.

Det ble fattet slikt vedtak:

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt söknad på følgende vilkår:

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

En må få påvist murens plassering på tomten av oppmålingsvesenet.

STAVANGER BYGNINGSRÅD, 3. desember 1966

Einar Astad

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Sak nr. 1188

J.nr. 1328/66 A 50 /he

Herr Johannes Årthun
Chr. Bjellandsgt. 26

HER

SÖKNAD OM OPPSETTING AV FORSTÖTNINGSMUR MOT VEI

Deres söknad, datert 2.7.1966, ble behandlet på möte i Stavanger bygningsråd den 8.8.d.å.

Det ble fattet slikt vedtak:

Söknaden godkjennes på følgende vilkår:

Max. höyde må ikke overskride 60 cm.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for arbeidet. Ansvarshavende skal underskrive byggemelding för arbeidet tar til.

Det anbefales å före opp muren som törrmur, eventuelt forblendingsmur. Kfr. byplankontorets bemerkning av 15.7.66.

Byggetillatelsen gjelder i ett år.

STAVANGER BYGNINGSRÅD, 22. august 1966

Einar Astad

Vedlegg: Kommunalinformasjon

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Olav Kyrres gate 23
4000 STAVANGER

Telefon: (04) 52 80 20
Telex: 40723 stvgr n

Ref: RTH/ako B 0347 Ref

Dato: 13.02.85

A. Endresplass
Chr. Bjellandsgt. 26

4000 STAVANGER

GNR. 28, BNR. 653, CHR. BJELLANDSGT. 26 FASADEENDRING - KARNAPPVINDU

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

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

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

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

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali

Utskrift

av

Hetland bygningsråds protokoll

År 1960 den 12. des. holdtes møte i bygningsrådet.

Tilstede: Thomsen, Jonassen, Aarrestad, Sand, Mæle, Bö, Reed og Forfang.

Man behandlet

Sak. nr. 335/60 Herrer Adolf Endresplass og
Johannes Årthun,
Lyngvegen 12 A,
Stavanger.

Byggemelding, vertikaltdelt 2 mannsbolig på g.nr. 28, br.nr. 653, Chr. Bjellands gt., Tasta.

Vedtak:

Byggelöyve gis i samsvar med innsendt söknad.

Bygningsrådet mener det hadde vært en fordel om kjökken og soverom hadde skiftet plass.

Alt arbeid skal utföres etter bygningsloven og forskriftene til denne. Kloakken fra huset skal tilkobles Stavanger kommunes ledningsnett og en må följe de regler som gjelder for Stavanger kommune når det gjelder tilkobling.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for grunnarbeidet, murings- og trearbeidet.

Tilkobling til offentlig vann- og kloakkledning skal utföres av godkjent ansvarshavende.

En må få påvist husets plasering på tomten.

Byggelöyvet gjelder i ett år.

För oppsetting av gjerde mot regulert veg foretas må oppmålingsvesenet varsles for utstikking av regulert gatelinje.

Vilkåret for byggelöyve er også at tomten gis et tilleggsareal,

Riktig utskrift

området mellom Chr. Bjellands gt. og bygrensen. Det må kjöpes til.

Hillevåg, den 16. jan. 1961

Eksp. den .....

Gebyr kr. .....

Riktig utskrift:
R. Höiland

G. Forfang

PAULSEN 19351

HETLAND BYGNINGSRÅD
BERSAGELVEGEN 20
TELEFON 26543

HILLEVÅG, den 25. nov. 1961.

Herrer Adolf Endresplass og
Johannes Årthun,
Chr. Bjellandsgt.,
Stavanger.

Ferdigkontroll av Deres nybygg på g.nr. 28, br.nr. 653/729

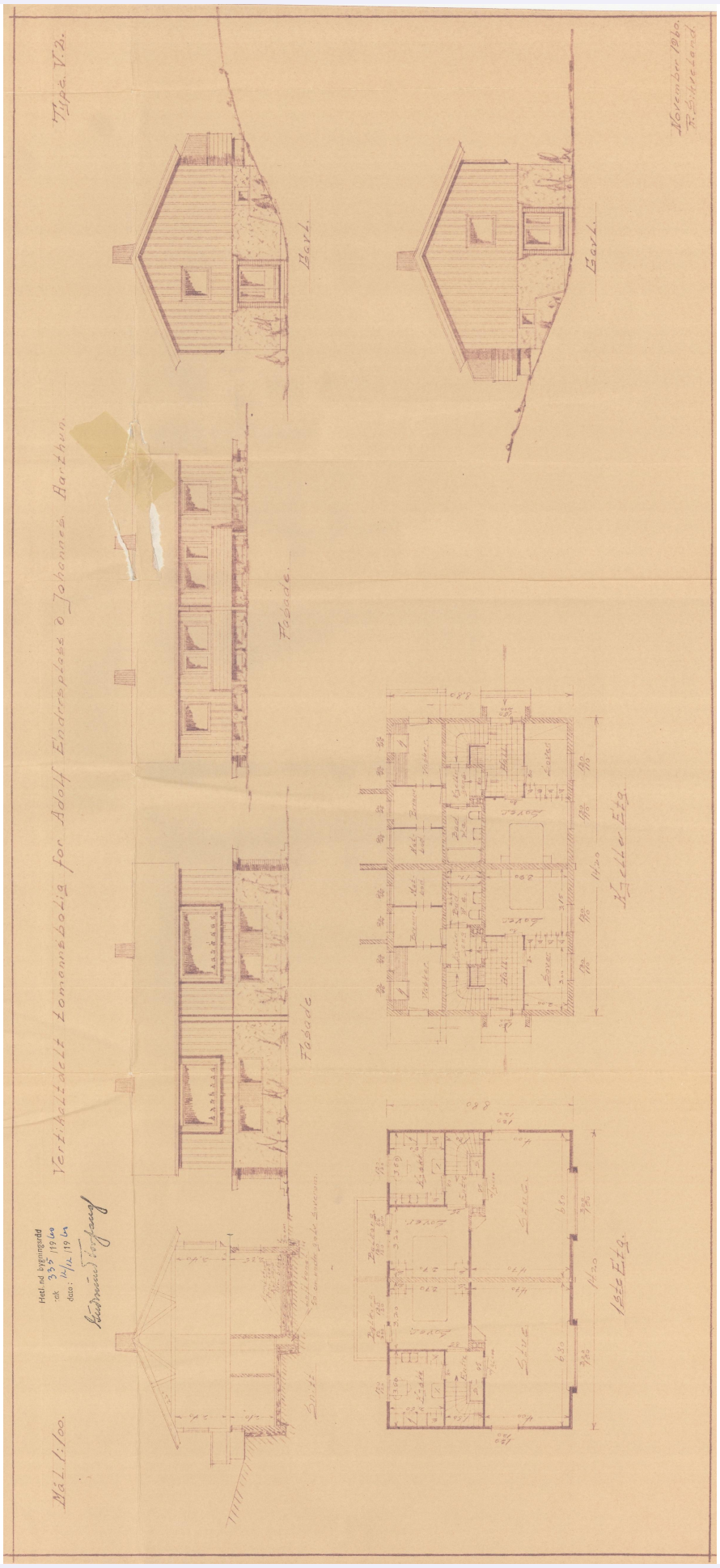
Ved ferdigkontroll den 22 nov. 1961 er gjort fölgende anmerkninger:

1. Jernplater under feieluker på loft mangler
2. Utv. kjellerdörer mangler og dertilhörende pussarbeid
3. Badegolvbelegg uferdig ene leilighet
4. Takavlöp og tilknytning til drenskum igjenstår.

Endelig ferdigattest vil bli gitt når ovennevnte merknader er utfört.

E. Skogen

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Dkm. 5519/61 dd. 25/10-1961

Løpe nr.

Side 172
Prt.koll 25
J.nr. 104/61
K.nr. N 14 IV.

Målebrev.

År 1961 den 12 okt. ble en lovlig oppmåling – kartlegning og skylddelingsforretning avholdt over gården som kontorforr. Tasta g.nr. 28, br.nr. 653 av skyld 0.02 i Hetland herred tilhørende A. Endresplass og J. Aarthun som har solgt en parsell av gården til

Forretningen bestyredes av undertegnede i overvær av to vitner.

Naboene og de interesserte innvarsledes etter berammelsen sålydende:

Etter forlangende av herr Adolf Endresplass og Johs. Aarthun som kontorforr. blir en oppmåling – kartlegning og skylddelingsforretning å avholde torsdagen den 12 okt. dette år kl. 9.30 over en parsell av gården Tasta g.nr. 28, br.nr. 653 i Hetland herred.

Til å møte på åstedet varsles herved gårdens eier herr Adolf Endresplass og Johs. Aarthun samt de tilstøtende naboer for å ivareta hvert sitt tarv og medbringe sine hjemmelsdokumenter på sine eiendommer, seneste skjøte, kjøpekontrakt, målebrev, skylddeling eller lignende.

oppm.sjefens kontor

Hillevåg den 25.9.1961.

A. Knudsen
Oppmålingssjef, (bestyrer).

Lovlig varsel vedtokes år 1961 den 12.10 av oss undertegnede:

J. Aarthun, A. Endresplass

Ved forretningen møtte:

J. Aarthun og A. Endresplass

Ole E. Øglænd og Arne Thorsen var skylddelingsmenn og kartvitner.

DAHLES TRYKKERI

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Grensebeskrivelse:

I nord: 27.72 m til "Einerholen 8"
I öst: 12.99 m til bygrense.
I syd: 27.5o m til "Einerholen 6"
I vest: 2.41 m + buelengd = lo.o6 m (R=loo) til "Einerholen 7".

Denne tomt som har et areal av 346.4 m2
- trehundreogförtiseks 4/lo kvadratmeter -
fraskilles herved gr.nr. 28, br.nr. 653.

Parsellen har fått bruksnavn "Einerholen 8A"

Parsellen er gitt en skyld av o.ol i Hetland herred.

Gr.nr. 28, br.nr. 653 gjenværende skyld er o.ol.

Godkjent reg.plan av 5.7.1954.

Koordinater: Hetland kommune's system.

Andres Dagestad

Ole E. Öglænd

Arne Thorsen

Rett avskrift:
A. Knudsen.

Parsellen har fått bnr. 729

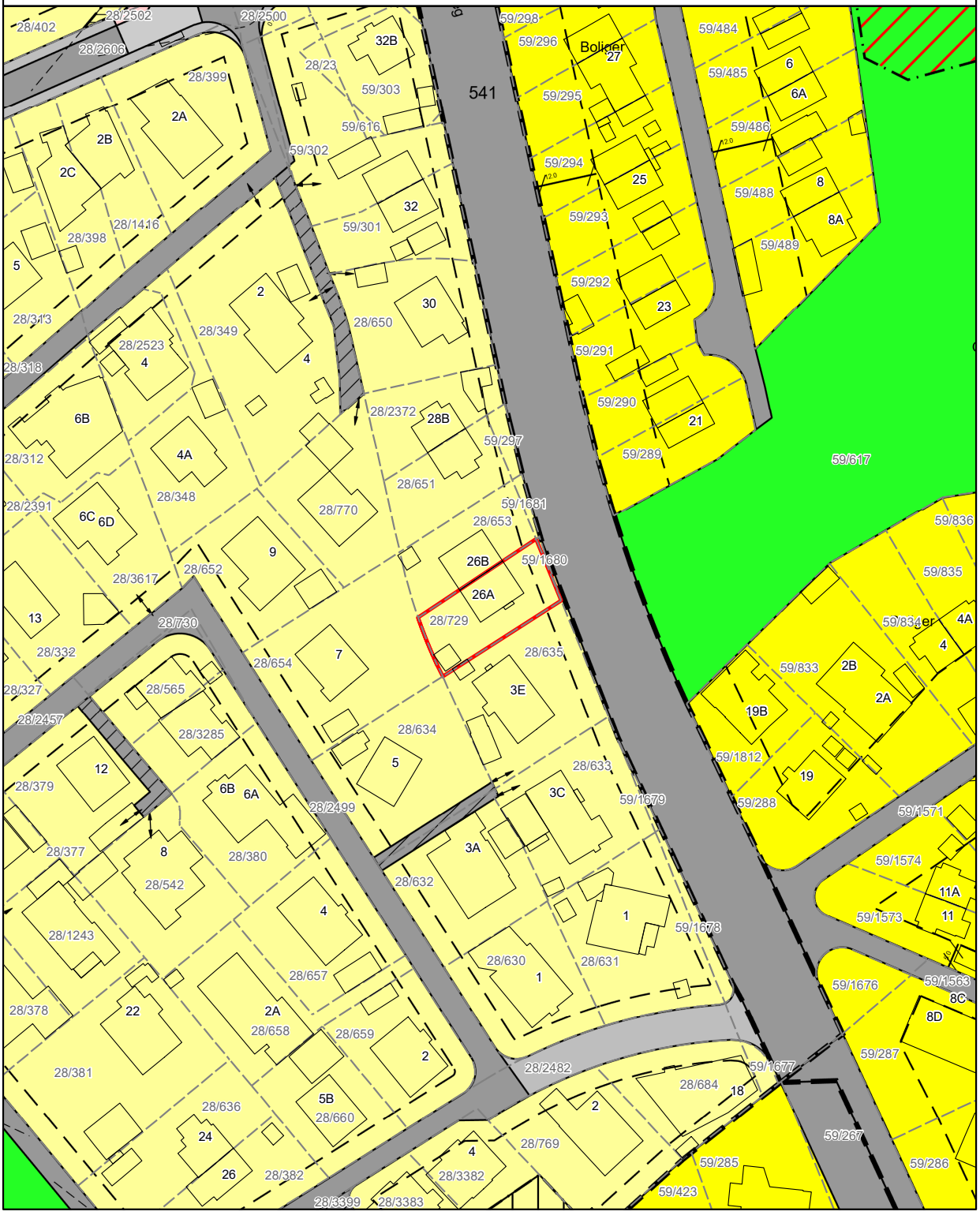
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan på grunnen

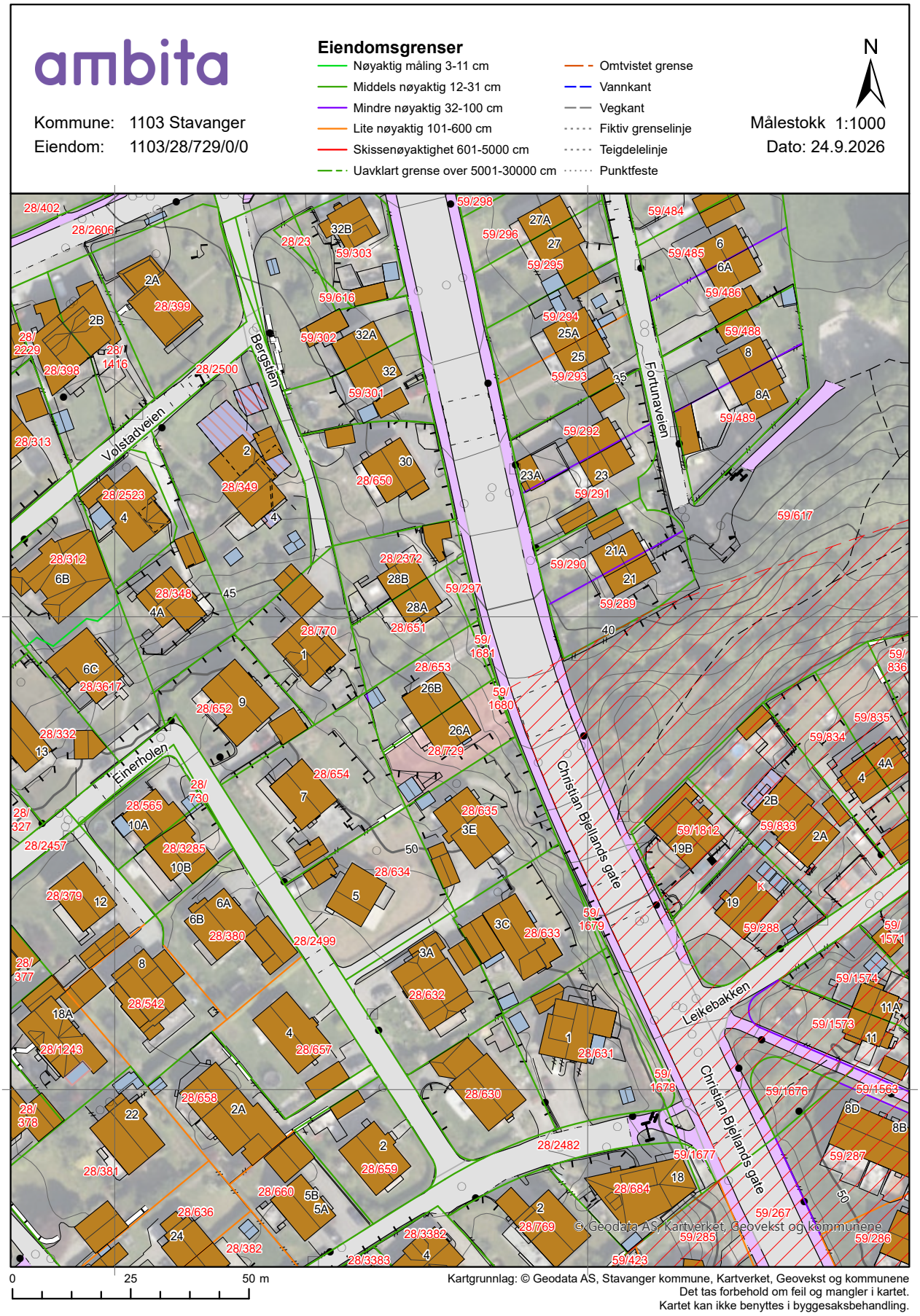
Adresse: Christian Bjellands gate 26A, 4026 STAVANGER
Gnr/Bnr: 28/729/0/0
Dato: 2026-09-24
Målestokk: 1:1,000
Planident: 1989
Ikrafttredelsesdato: 13.2.2006

Stavanger kommune

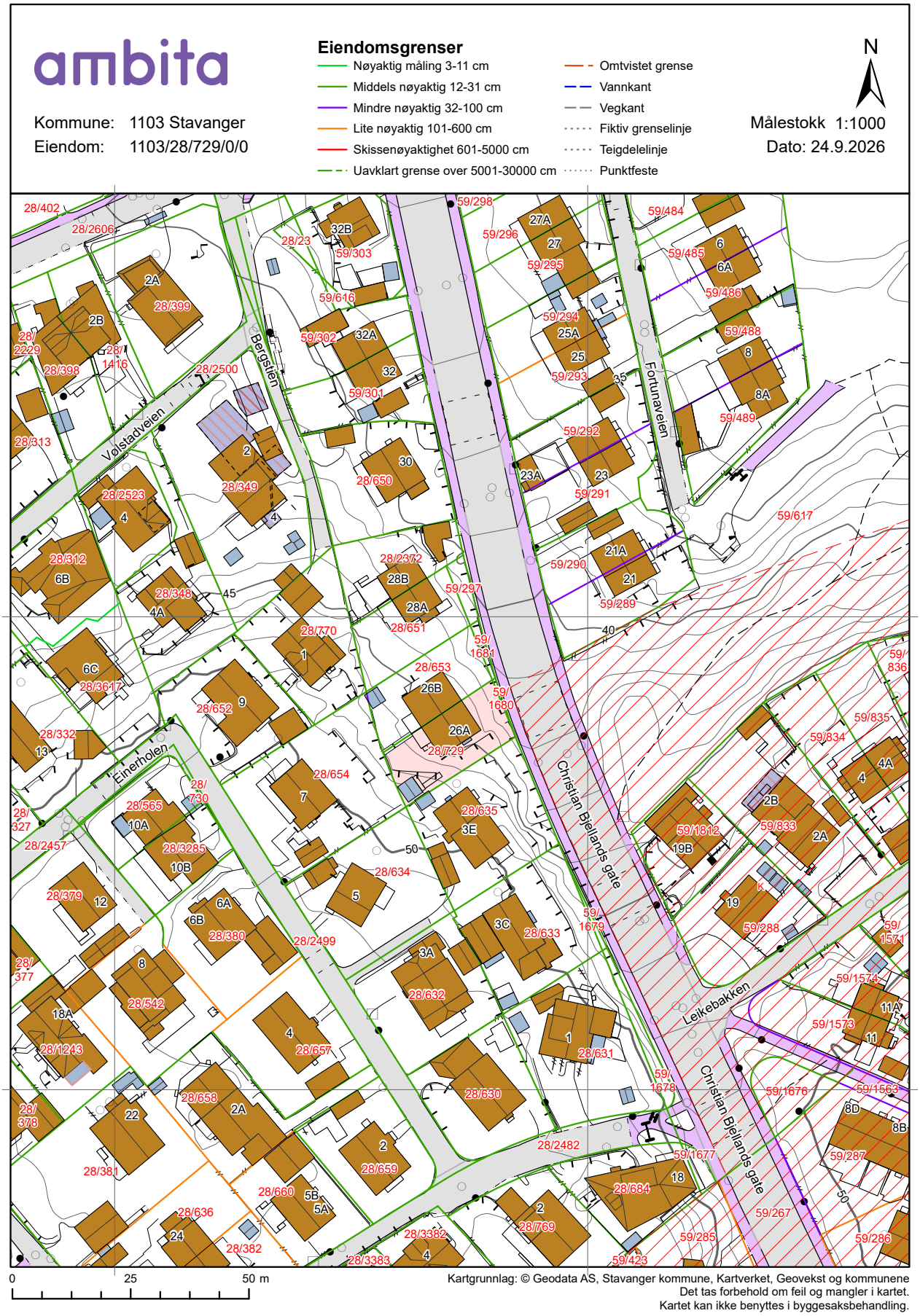
N



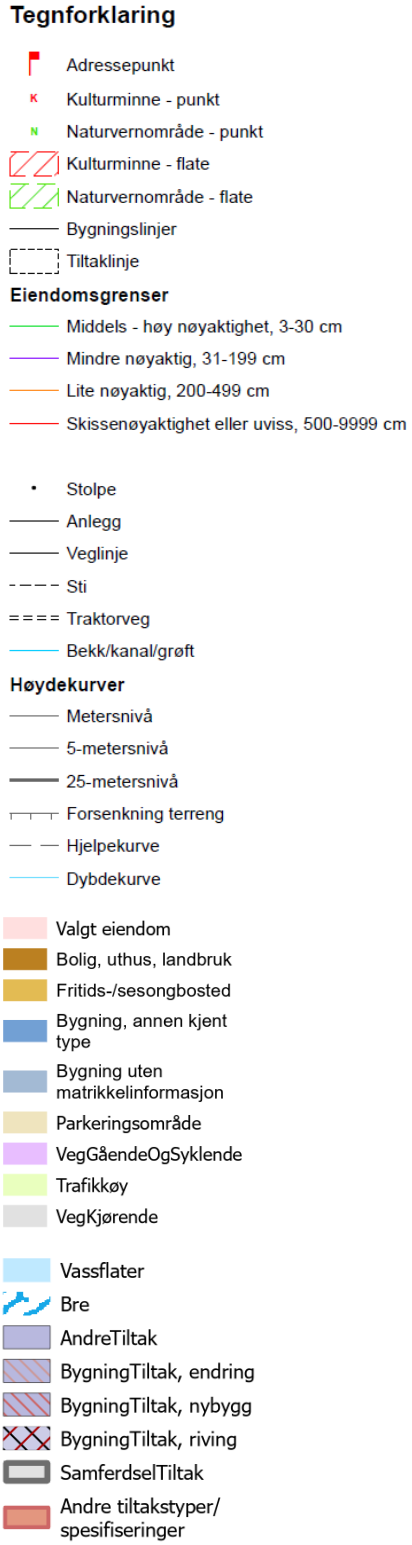
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
PLAN 1989 INDRE TASTA – Tasta bydel

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 13.02.06 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Byplansjef 11.09.2014	Tilføyelse i § 2.1.1	pbl § 12-14
Byplansjef 09.11.2015	Tilføyelse i § 2.1.1	pbl § 12-14
Byplansjef 27.01.2017	Tilføyelse i § 2.1.2	pbl § 12-14
Delegert 09.05.2025	Tilføyelse i § 2.1	pbl § 12-14

§ 1 Formål

Formålet med planen er å fastsette rammer for videre utbygging i området, samtidig som bokvaliteter og trafikksikkerhet ivaretas. Det skal også sikres gode forbindelser for myke trafikkanter mellom grøntområdene, de offentlige områdene og de enkelte boligområdene.

§ 2 Byggeområder

2.1 Boligområder

Det tillates bare en avkjørsel pr. eiendom. Ved søknad om byggetiltak på eiendommer som i dag har tilkomst fra gang-/sykkelvei, skal muligheten for flytting av tilkomst til kjørevei alltid vurderes. For hjørneeiendommer/eiendommer med veger på to sider, skal tilkomst alltid legges til vegen med best standard når det gjelder trafikksikkerhet. Innredning av flere boenheter/fradeling av nye tomter kan bare tillates der tilkomst kan legges til opparbeidet kjøreveg i min 4 meters bredde.

Garasjer tillates oppført i nabogrense, også der garasje er sammenbygd med bolig. Mot offentlig veg må avstanden være 5 meter dersom garasjen er plassert vinkelrett på veien. Dersom det er trafikksikkerhetsmessig tilrådelig og forsvarlig ut fra gatebildet på den enkelte strekning, og plasseringen er parallell med veien, kan garasje plasseres 1 meter fra vei. Dette gjelder ikke mot Randabergvegen der all bebyggelse skal ligge innenfor viste byggegrenser. Garasjer kan ha maks mønehøyde = 4 meter.

Viste midlertidige avkjørsler til Randabergveien, kan bare benyttes av eksisterende etablerte/ godkjente næringsvirksomheter. Når virksomheten opphører, skal avkjørselen legges om. Avkjørslene skal ha frisiktsoner i henhold til Vegnormalen.

Ved gnr/bnr. 28/349 tillates det to avkjørsler under forutsetning at eiendommen brukes som tomannsbolig.

2.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse
Tomtene kan bebygges med ene- eller tomannsbolig. Vertikaldelte tomansboliger kan bare tillates på tomter som naturlig lar seg dele i to regulære parseller. Vertikaldelte tomannsboliger kan ha til- og påbygg i grense mot naboenhet.

Der byggegrensene tillater det, kan tomtene bebygges med inntil %BYA=35%. Maks gesims-/mønehøyde = 4,5/7,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Hovedretning på boligtak skal være i terrengets lengderetning. Tak skal som hovedregel utføres som saltak. Eventuelle takoppbygg kan maksimalt utgjøre 1/3 av takets lengde. Oppbygg skal underordnes husets hovedform.

Andre takformer kan tillates dersom dette kan gis en god tilpassing til nabobebyggelse og landskap. Ved flatt tak tillates gesims-/mønehøyde = 6,0 m. Ved slik søknad skal nabobebyggelsen vises på fasadeoppriss.

Ved deling av gnr/bnr 28/303 kan gjenværende og fradelt tomt kun bebygges med 1 boenhet pr. tomt.

Gnr./bnr. 28/341 og framtidig utskilte parsell fra denne eiendom skal bruke samme atkomst fra Fjellstigen som vist på plankart. Når ny avkjørsel mot Fjellstigen etableres, skal eksisterende atkomster mot Fjellstigen i nordvest og Bakkebråtet i sør stenges.

2.1.2 Rekkehus
Til- og påbygg, samt carport, er maksimalt tillatt som vist på situasjonsplan med tilhørende tegningsmateriale, alle datert siv. ark Jonny Johansen 09.12.2014 (se vedlegg). Bebyggelse med utbyggingsmulighet A, kan velge hvilken utbyggingsform de ønsker. Dette gjelder ikke plassering av carport som skal være som vist på situasjonsplanen.

2.2 Offentlig bebyggelse

2.2.1 Skole. Maks %BYA=25%.

2.2.2 Barnehage. Maks %BYA= 20%, maks gesims-/mønehøyde = 3/6 m.

2.2.3 Idrettsanlegg. Anlegget anses som fullt utbygd.

2.2.4.Kirke. Tilbygg tillates innenfor de viste byggegrensene.

2.3. Garasjeanlegg
Maks %TU=50%. Maks gesims/mønehøyde= 6 m. Skjemmende utelagring er ikke tillatt.

2.4 Bensinstasjon
Maks %TU=50%. Maks gesims/mønehøyde =6 m. Skjemmende utelagring er ikke tillatt.

2.5 Kombinert formål – forretning/kontor
TU= maks 100%. Maks gesims/mønehøyde= 6/8 m. Det tillates maksimalt 1000 m² T-BRA detaljhandelsareal. Parkeringdekningen skal være 1 plass pr. 100 m².

§ 3 Trafikkområder

Der vegbredde og avkjørselssituasjon tillater det, kan det tilrettelegges for gjesteparkering i form av kantparkering.

Gang-/sykkelveg mellom Nestunveien 8 og 10 kan bare gjennomføres såfremt dette skjer samtidig med alle viste trafikksikkerhetstiltak i krysset Nestunvegen/Midtunveien.

§ 4 Friområder

I alle friområdene kan det tilrettelegges for de aktiviteter det til enhver tid måtte være behov for. I opparbeidingen skal det legges vekt på å ivareta eksisterende verdifull vegetasjon.

§ 5 Spesialområder

5.1 Spesialområde bevaring - bolig
Bebyggelse med tilhørende uteareal/vegetasjon skal ivaretas. Alle tiltak vedr. eiendommene skal forelegges byantikvaren før godkjenning. Dette gjelder også utforming av støyskjerm ved Randabergveien 77.

5.2. Spesialområde frisiktsone
I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over vegbanen. Der frisiktsoner er inntegnet i forhold til enkeltavkjørsler, dvs Randabergveien 59-65, faller frisiktsonen vekk dersom tilkomst legges om.

§6 Fellesområder

7.1 Felles tilkomstveger.
De enkelte vegene er felles for de eiendommene som ligger til den enkelte veg og som i planen har inntegnet tilkomst til vegen.

7.2 Felles gangareal
FG1 er felles for eiendommene innenfor areal markert med 1.
FG2 er felles for eiendommene innenfor areal markert med 2.

7.3. Felles parkering
FP er felles for skolen og barnehagen.
FP1 er felles for eiendommene innenfor areal markert med 1.
FP2 er felles for eiendommene innenfor areal markert med 2.

7.4 Felles lek
FL1 er felles for eiendommene innenfor areal markert med 1.

7.5 Felles grøntanlegg
Fgr 2 er felles for eiendommene innenfor areal markert med 2.
Fgr 3 er felles for eiendommene innenfor areal markert med 3.

Notater

CHRISTIAN BJELLANDS GATE 26A

Nabolaget Indre Tasta - vurdert av 117 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Kalhammeren Linje 8, 10, N89	**5 min** 0.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**7 min** 2.7 km
Stavanger Sola	**19 min**

SKOLER

Byfjord skole (1-7 kl.) 384 elever, 27 klasser	**9 min** 0.6 km
BISS Sentrum (1-10 kl.) 231 elever, 11 klasser	**9 min** 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 443 elever, 24 klasser	**13 min** 1 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 317 elever, 23 klasser	**9 min** 0.7 km
Tastarustå skole (8-10 kl.) 404 elever, 34 klasser	**21 min** 1.7 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate 250 elever, 19 klasser	**8 min** 0.6 km
Stavanger offshore tekniske skole 440 elever	**11 min** 0.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Smedvigkvartalet	**14 min**
PowerPal - Stavanger Smedvigkvarta..	**14 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

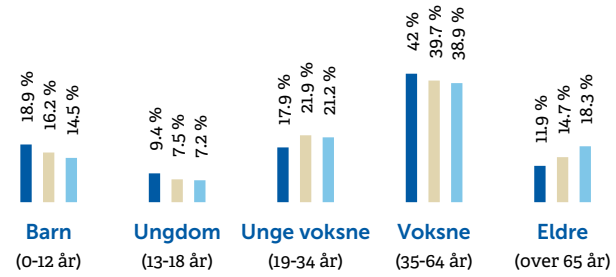
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Indre Tasta	1 997	758
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Byfjordparken barnehage (0-5 år) 106 barn	**8 min** 0.7 km
Bjergsted barnehage (1-5 år) 104 barn	**11 min** 0.8 km
Barnehagen Tasta (1-5 år) 61 barn	**14 min** 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Randabergveien	**6 min**
Kiwi Tasta PostNord	**6 min** 0.5 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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

GATEPARKERING

Lett 87/100

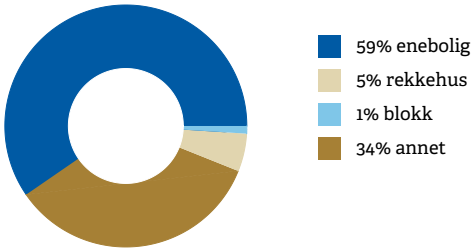
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 86/100

SPORT

Stemmen idrettsanlegg Fotball	**5 min** 0.4 km
Tastaveden skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	**8 min** 0.6 km
SKY Fitness Byfjordparken	**5 min**
InterPadel Byfjordparken	**7 min**

BOLIGMASSE



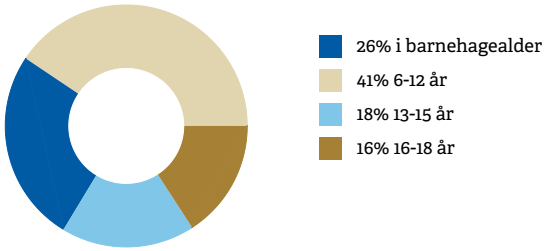
«Etablert strøk med både barnefamilier og eldre med voksne barn. Lite trafikk.»

Sitat fra en lokalkjent

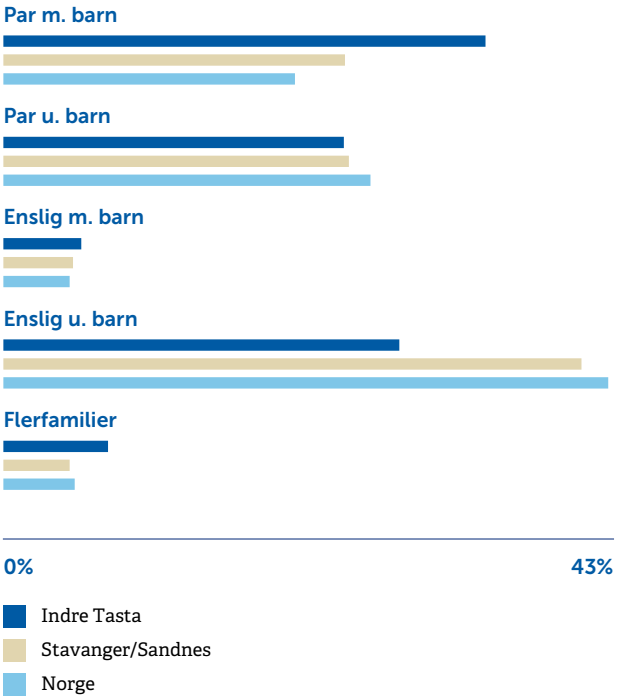
VARER/TJENESTER

Alti Tasta	**21 min**
Vitusapotek Tasta	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

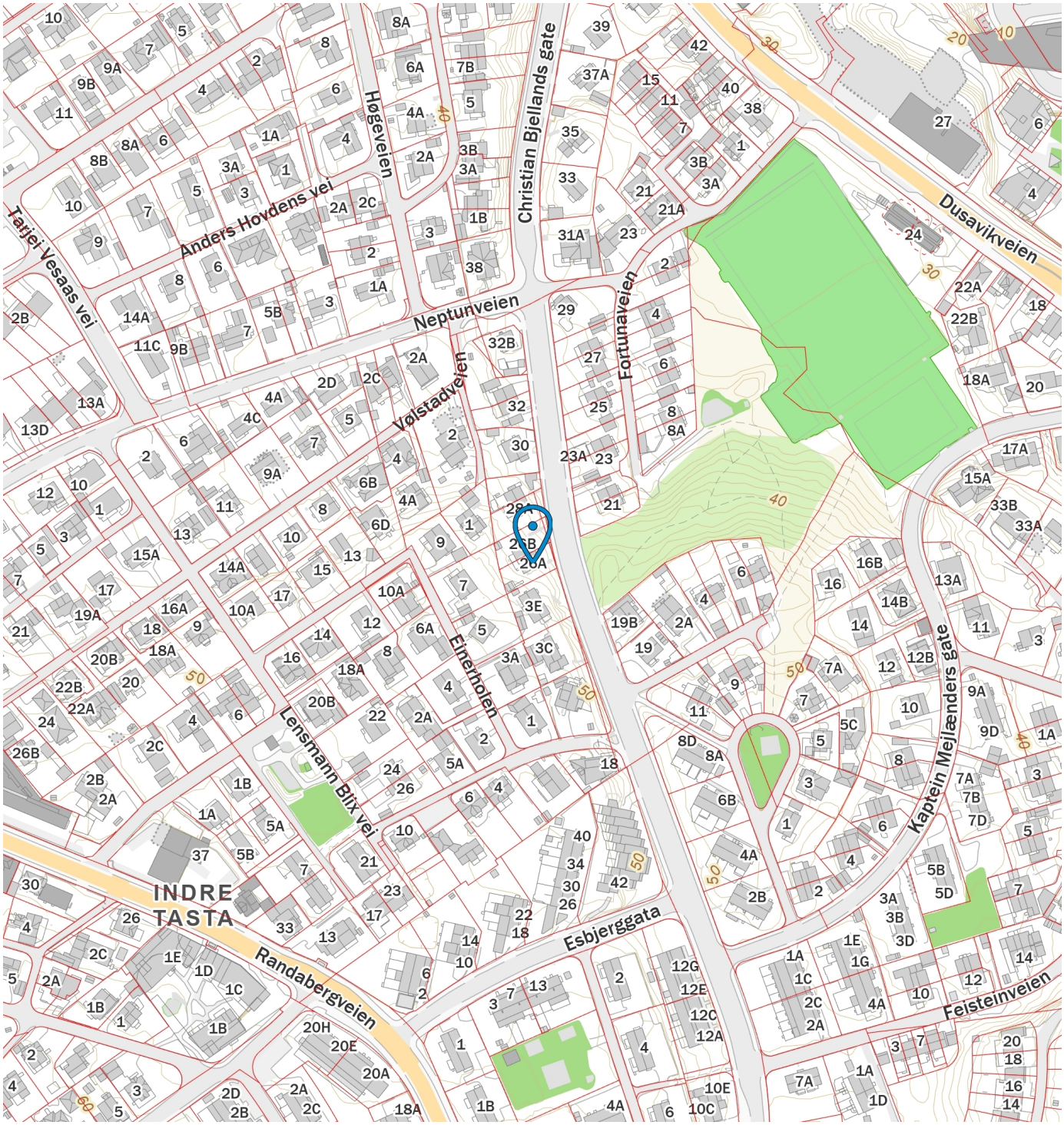


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**39%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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

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: 2211260274 / Thor Erik Nilsen, tlf. 47605445
Christian Bjellands gate 26A, 4026 Stavanger
Gnr. 28, bnr. 729 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

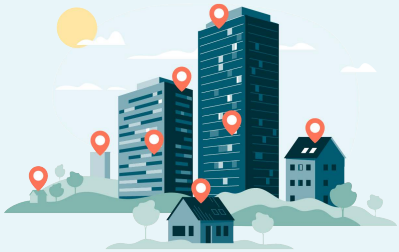
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2211260274
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.11.2026

Thor Erik Nilsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

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

EiendomsMegler 1 Stavanger
Postboks 250, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no