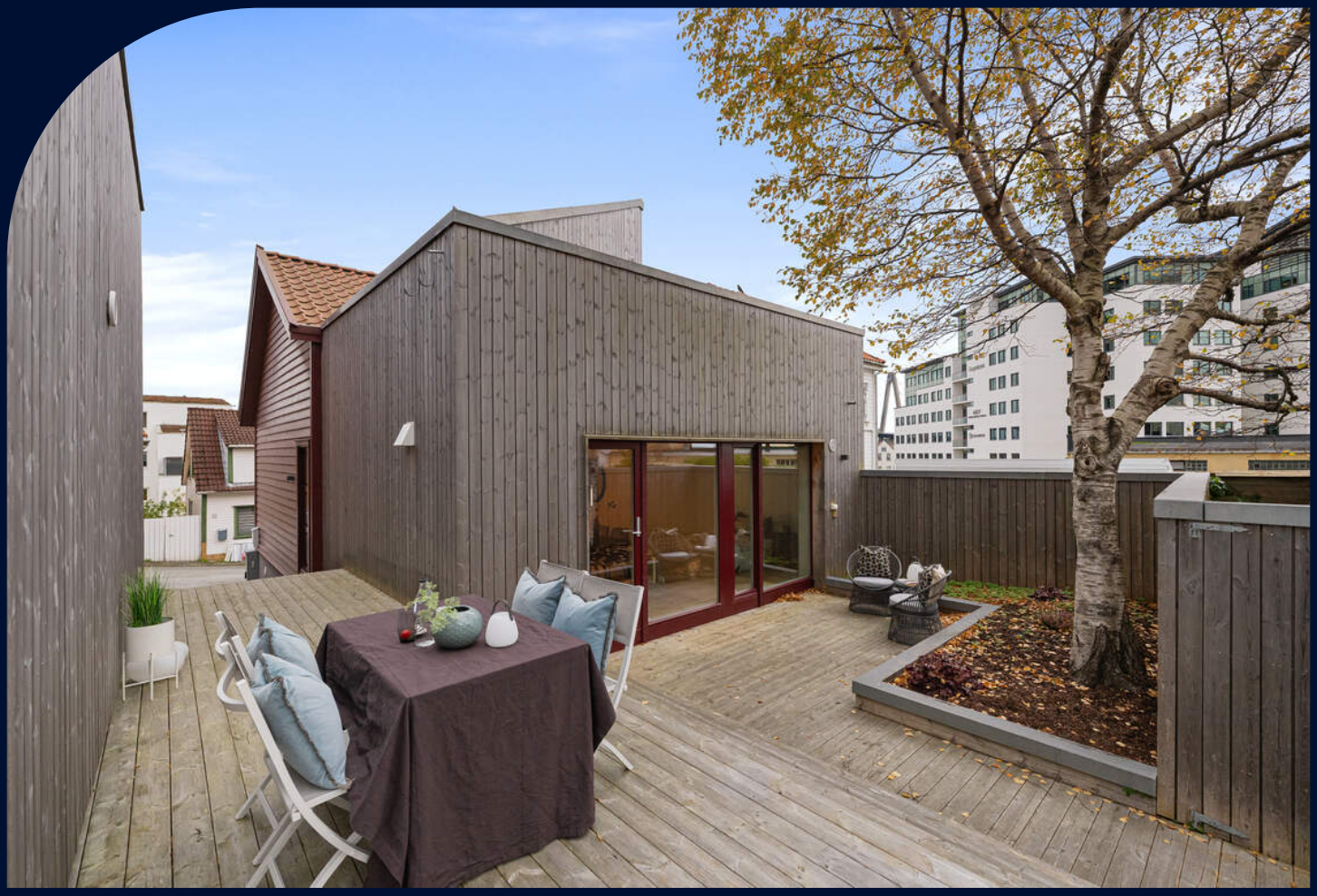
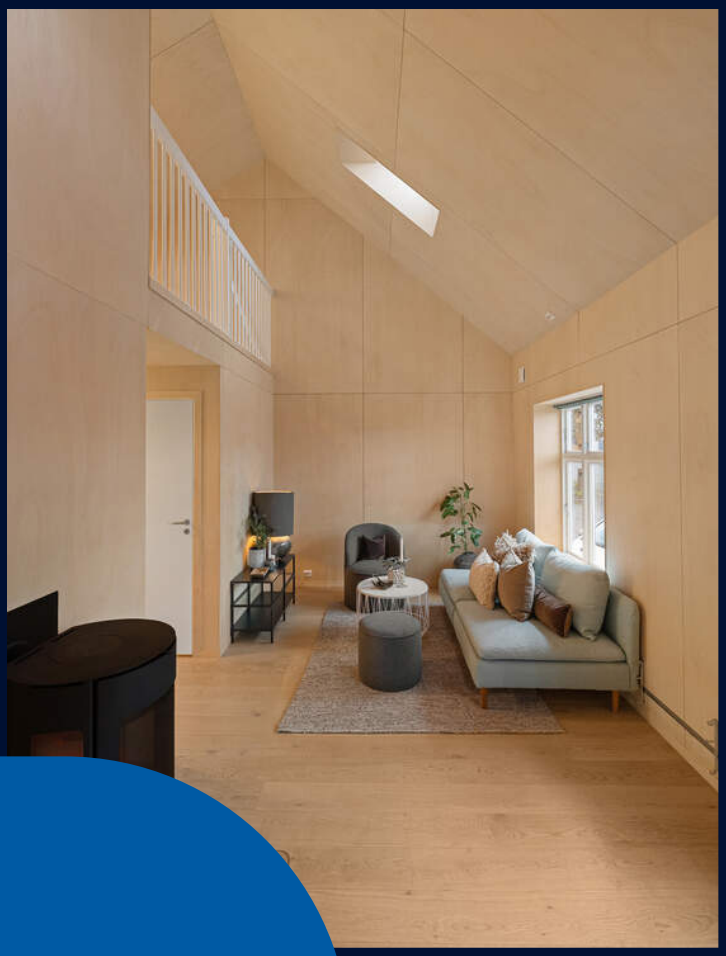






Velkommen til

Vindmøllebakken 11
4014 Stavanger

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vindmøllebakken 11
4014 Stavanger

Fin, ombygd og arkitekttegnet bolig med tilbygg | 2 stuer | 2 (3) soverom | Takterrasse og kjekk markterrasse.

Velkommen til Vindmøllebakken 11. En spennende arkitekttegnet og ombygd enebolig med moderne tilbygg, takterrasse og skjermet markterrasse.

Boligen ligger tilbaketrukket til i Vindmøllebakken i Østre bydel, med kort spasertur til Pedersgata, sjøen ved Mølleneset, Svankevigå og Badedammen. Boligen ble betydelig ombygd i 2022 med et moderne tilbygg tegnet av Helen & Hard Arkitekter.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 100 000
Omkostninger*	kr	153 090
Totalpris inkl. omk.	kr	6 253 090
BRA/BRA-I		113/113 m²
Ant. sov.		2
Tomteareal		ca. 118 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1877 / 2022
Energimerking		G

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Tone Ween Fredriksen
Eiendomsmegler MNEF

952 27 893
tone.fredriksen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**6 100 000**
Omkostninger*	kr	**153 090**
Totalpris inkl. omk.	kr	**6 253 090**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 152 500
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 153 590

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 16 576 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 52, bnr. 618 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 113 m2
BRA total: 113 m2

Kjeller
BRA-i: 26 m2.

1. etasje
BRA-i: 65 m2.
TBA: 14 m2.

2. etasje
BRA-i: 22 m2.
TBA: 13 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmålingen er utført ved bruk av håndholdt lasermåler og det kan forekomme mindre avvik. For mer nøyaktig oppmåling må det gjøres en arealmåling ved hjelp av 3D-skanning av boligen. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom

boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

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

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Soneparkering. Selger kan ikke garantere for at ny eier får kjøpe parkeringskort.

Tomt
Tomteareal er 118 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiertomt på ca 118 m² opplyst av Stavanger kommune. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Grensene mot Vindmøllebakken og bnr. 616 er markert som usikre i kommunens kartgrunnlag. Tomten er stort sett bebygd og ligger i et skrånende terreng og er opparbeidet med markterrasse.

Byggeår
Ca. 1877 og påbygget i 2022

Innhold
Enebolig over tre etasjer som består av følgende rom:
Underetasje BRA-i: Kjellerrom.
1. etasje BRA-i: Gang m/trapp, stue/spisestue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.
2. etasje BRA-i: Gang, soverom og loftstue.

Terrasse på bakkeplan utenfor kjøkkenet og takterrasse i 2. etasje.

Dagens planløsning avviker fra byggetegningene ved at bad i 1. etasje er forstørret. Utvidelse av våtrom innenfor godkjent hoveddel i samme bruksenhet er normalt ikke søknadspliktig. I 2. etasje er ett soverom fjernet. Ombygging mellom rom godkjent for varig opphold er normalt ikke søknadspliktig.
Ny eier overtar ansvar for eventuelle søknadspliktige endringer, og kommunen kan pålegge at

forhold som ikke er byggemeldt eller utført i tråd med godkjent byggesøknad blir rettet.

Standard
Sjarmerende og særpreget enebolig oppført i 1877, som ble betydelig ombygget og oppgradert i 2022 med et arkitekttegnet tilbygg fra Helen & Hard Arkitekter. Boligen kombinerer historisk karakter med moderne utrykk og gjennomtenkte løsninger over tre plan. Planløsningen byr blant annet på stue med generøs takhøyde, kjøkken med utgang til terrasse på bakkeplan, takterrasse i 2. etasje og to soverom.

Entré:
Entréen tar imot med vegger og himling i finérplater og parkett på gulvet. Herfra er det adkomst til malt tretrapp med eiketrinn opp til 2. etasje, samt trapp videre ned til underetasjen.

Stue:
Stuen preges av generøs takhøyde og åpent volum opp mot overliggende etasje. Rommet har store vindusflater, to takvinduer i stuetaket, og er utstyrt med elementpipe og vedovn. Vegger og himling er kledd med finérplater, og på gulvet er det lagt parkett.

Kjøkken:
Kjøkkenet fra 2022 er innredet med glatte, lyse fronter og benkeplate i laminat. Rommet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøkkenventilator med avtrekk ut, komfyrvakt og vannstoppsystem. Det er god plass til spisebord, og rommet har direkte utgang til terrassen på bakkeplan.

Terrasse:
Terrassen på bakkeplan ligger i direkte tilknytning til kjøkkenet. Uteplassen har tredekke og trappeadkomst, og gir god plass til sittegruppe og utemøbler.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet ligger i tilbygget i 1. etasje, med parkett på gulv og malte overflater. Rommet har store vindusflater mot uteområdet og god plass til dobbeltseng.

Bad:
Kombinert bad og vaskeromsnisje fra 2022 med flislagte vegger og flislagt gulv med gulvvarme. Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og elektrisk styrt avtrekksvifte. Det er etablert en skillevegg med skyvedør mellom baderomsdelen og vaskeromsdelen.

Loftstue:
Loftstuen i 2. etasje har skråtak, takvindu og vegger og himling i finérplater. Rommet har åpen kontakt ned mot stuen i 1. etasje, og direkte utgang til takterrassen.

Soverom:
Soverommet i 2. etasje har parkett på gulv, malte vegger under skråtak og store vindusflater mot takterrassen.

Takterrasse:
Takterrassen i 2. etasje har tredekke og byr på utsyn mot nærområdet og sjøen. Her er det fint tilrettelagt for loungemøbler.

Kjellerrom:
Underetasjen består av kjellerrom med betonggulv, synlig sprøytebetong, grunnmur og enkelte treplater på veggene. Rommet har adkomst via innvendig tretrapp samt egen ytterdør i fasaden. Underetasjen har et oppgraderingsbehov.

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

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er gjennom målinger påvist skadelig fukt i treverk i rom under terreng. Det er påvist synlig vann i rom under terreng, noe som indikerer fuktproblemer i konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for ytterligere skader på bygningsdeler og bør utbedres snarest. Det er registrert synlig soppvekst eller sopp-/mugglignende vekst på overflater, samt kjellerlukt i rom under terreng. Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).

- Fuktsikring og drenering | Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Det er påvist ujevnheter i taktekkingen rundt takvinduet.

- Takkonstruksjon/Loft | Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet. Konstruksjonen er derfor kun vurdert fra synlige flater fra underliggende etasje.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er stedvis registrert liten/manglende lufting i nedre kant av kledningen/fasade mot grunnmur/terreng. Det er stedvis registrert mangelfull gnagesikring/store åpninger i gnagesikringen.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det mangler sammenføyningslist mellom vinduene i 2. etasje. Overgangen er derfor ikke utført med tiltenkt avslutning, noe som kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - Takvinduer | Det er registrert fuktskjolder på innvendig vinduskarm ved takvinduer i loftstuen. Ifølge opplysninger fra leietaker skal forholdet ha oppstått kort tid etter overtakelse, og det er ikke observert vesentlige endringer i perioden boligen har vært bebodd. Det er ikke utført fuktmålinger bak innvendig platekledning. Årsaken til fuktskjoldene er ikke avklart, og eventuelle skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

- Ytterdører | Det er påvist at balkongdøren i 2. etasje er vanskelig å åpne og lukke.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Oppbygningen av takterrassen er ukjent, da dette er en lukket konstruksjon uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet. Vurderingen er derfor kun basert på observasjoner fra synlige flater i underliggende etasje.

- Overflater - gulv i 1. etasje og 2. etasje | Det er registrert stedvis knirk og knasting i parkettgulvet ved belastning.

- Overflater - vegger og himlinger 1. etasje og 2. etasje | Det er registrert misfarging og skader på innvendige overflater under ventil i 2. etasje.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

- 1. etasje Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

- 1. etasje Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling | Det er døråpning med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, og løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er fuktpregede lister og skyvedørsblad mellom vaskeromsdel og bad. Det er skade i taket i vaskeromsdelen.

- 1. etasje Bad/vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- 1. etasje Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist mangelfull eller feil utførelse i overgangen mellom gulv og skyvedør på våtrommet, noe som medfører fare for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsonen. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot skyvedør eller ved døråpning i forhold til kravene i forskriften som gjaldt på befaringstidspunktet. Pipen er plassert i våtsonen, og det foreligger ikke dokumentasjon på om det er etablert membran på pipen der den er pusset. Dette medfører usikkerhet knyttet til fuktsikringen i dette området.

- Ventilasjon | Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller målinger som viser at ventilasjonen samlet sett tilfredsstiller nødvendige luftmengder for boligen i henhold til dagens bruk. Det er påvist rennemerker rundt ventilene på loftet og i kjelleretasjen.

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren er av eldre dato og har betydelig alder. Det er registrert sprekkdannelser og åpninger i grunnmuren, hvor det stedvis er synlige jord- og steinmasser. Grunnmuren er utvendig tildekket med fasadeplater og innvendig påført sprøytebetong, noe som begrenser muligheten for kontroll av bakenforliggende konstruksjoner. Det er usikkerhet knyttet til grunnmurens oppbygning, tekniske tilstand og eventuelle skjulte skader.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Type, alder og tilstand på de utvendige vann- og avløpsledningene er ikke dokumentert. Det er derfor usikkerhet knyttet til ledningenes gjenværende brukstid og fremtidige funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

- Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

- Innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper til kjeller.

- 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.

- Sikringsskap: Det mangler plastdeksel på siden av sikringen i sikringsskapet.

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 skjermet og tilbaketrukket i Vindmøllebakken, helt i enden av den livlige Pedersgata. Her bor du med den unike kombinasjonen av bypuls og ro, med lite trafikk på kveldstid. Fra boligen er det kun en kort spasertur til alt Stavanger sentrum og har å by på, samtidig som du har den sjarmerende og utviklende Østre bydel rett utenfor døren.

Pedersgata er kjent for sitt spennende og varierte restauranttilbud, og du finner alt fra dagligvarebutikker til apotek kun noen minutter unna. Kulturlivet blomstrer også i nabolaget, med Tou Scene og de omkringliggende kreative miljøene i gangavstand. For rekreasjon og et avbrekk fra hverdagen, er veien kort ned til sjøen. Her kan du ta et morgenbad i Badedammen, spasere langs den flotte turstien Storhaugturen, eller benytte deg av de populære badstuene hos Damp.

Området er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon. Nærmeste busstopp er Kjelvene, bare fem minutters gange fra boligen, og herfra går det hyppige avganger. Både togstasjonen og Fiskepiren, med ferger og hurtigbåter ut til Ryfylke og øyene, ligger også i nærheten. For familier finnes både Storhaug og Nylund skole i nabolaget, sammen med flere barnehager.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligen er oppført med grunnmur av varierende materialbruk som er innvendig sprøytet med betong og har etasjeskillere i tre. Fasadene er kledd med både liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjonen er tekket med tegltakstein og trepanel. Boligen har skjulte takrenner og nedløp på tilbygg, og synlige
takrenner og beslag er utført i sink.
Registrerte tilstandsavvik skyldes hovedsakelig bygningens alder,

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligens opprinnelige oppføring i de mottatte kommunale dokumentene. For den opprinnelige bygningsmassen foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i den oppgitte kommunale dokumentasjonen grunnet alder. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998.

Det foreligger ferdigattest datert 21.10.2022 for tilbakeføring av fasade og tilbygg.
De fremlagte byggetegningene knytter seg til byggesak for tilbakeføring av fasade og tilbygg.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved

overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Vedovn. Gulvvarme på bad/vaskerom i 1. etasje.

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 G.

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

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

Boligen er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen er regulert til bolig-Spesialområde. Historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi som skal bevares. Bestemmelser om tilbakeføring av endret eksteriør til opprinnelig stil.
Eiendommen omfattes av reguleringsplan SPILDERHAUG (plan-ID 1901), ikrafttrådt 18.09.2006.

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

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023-2040 (plan-ID KP 2023-2040), ikrafttrådt 28.06.2024.
Arealbruken er i planen i hovedsak avsatt til bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (omrnavn KBA2), samt en mindre del avsatt til friområde.

Reguleringsplan som grenser til eiendommen REGULERINGSPLAN 2754 FOR MØLLENESET vedtatt 23.06.2025. (Hentet fra arealplaner
Planens hensikt: Det tilrettelegges for boliger med tilhørende funksjoner grøntarealer, sjøbad, småbåthavn og en ny gangforbindelse langs sjø. Deler av dagens bebyggelse skal bevares, og her tilrettelegges det for næring og publikumsrettede virksomheter
Området skal utvikles med særlig fokus på å fremme og synliggjøre følgende hovedverdier:
•Blå-grønne kvaliteter
•Mangfold og variasjon
•Transformasjon og gjenbruk
•Sosialt fellesskap og nabolag

Manglende utnyttelsesgrad - Stavanger. I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnytting (U-grad, TU, %-BRA, % BYA eller omriss av eksisterende eller planlagt bebyggelse). Planen har da ikke rettslig virkning som grunnlag for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven. Fortsatt vil planens øvrige virkninger stå ved lag (arealformål,

byggegrenser, frisikt m.m.) Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnytting, og da gjennom en prosess tilsvarende full regulering. Der tiltakene ikke er omfattende kan det vurderes om det er aktuelt å søke om dispensasjon fra dette kravet. Der planen mangler angivelse av utnyttelsesgrad må det ved søknad om tiltak angis (krysses av for) at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.01 om krav til regulering. Dispensasjon krever grunngitt søknad.

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.

Verneklasse/sefrak
Eiendommen er registrert i SEFRAK registeret. Dette kan få betydning for eventuell søknad om rivning, flytting eller endring av bygningen. SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et register over eldre bygninger og andre kulturminne. Alle bygninger som er bygd før 1900 er registrert (gjelder ikke Finnmark) og bygningene er kartfesta, oppmålt og fotografert. Bygninger som er SEFRAK- registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringen fungerer som et varsko om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før kommunen eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn 1850, er det lovbestemt at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivningssøknad blir godkjent. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie, men registeret brukes også av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne verneverdige bygninger. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker nærmere informasjon om dette.

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
Det har ikke lykkes megler å innhente formuesverdi på denne boligen pga at salget gjelder salg ved profesjonell part/firma.

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.

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
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Agri Eiendom Stavanger AS

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

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

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

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* 1,00 % (forutsatt salgssum 6 000 000), kr 60 000
Grunnboksutskrift og tinglyste erklæringer pr. stk. kr 360,-
Markedspakke Standard kr 21 900,-
Oppgjørshonorar* kr 9 900,-
Salgsoppgave kr 2 500,-
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,-
Utlegg interiørveiledning og delstyling (etter regning og nærmere avtale) kr 0,-
Visningshonorar per visning kr 1 500,-
Sum vederlag kr 49 060,-
Tinglysing hjemmelserklæring kr 545,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf kr 5 000,-
Utlegg innhenting av kommunal informasjon kr 3 000,-

Totalt, kr 118 150

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000 . samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Eirik Gard den 20.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

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

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

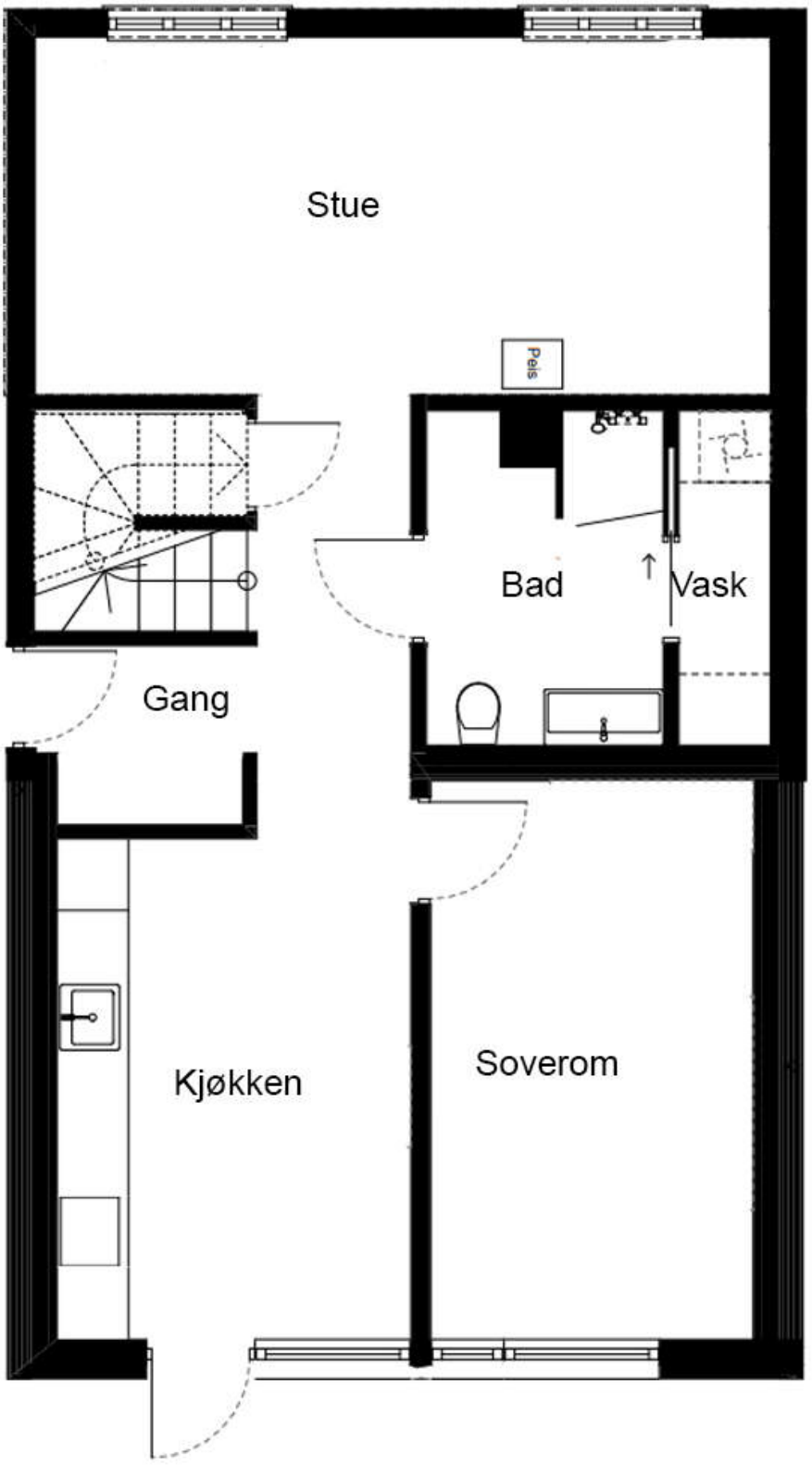
Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Tone Ween Fredriksen
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 952 27 893
E-post: tone.fredriksen@em1sr.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

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.















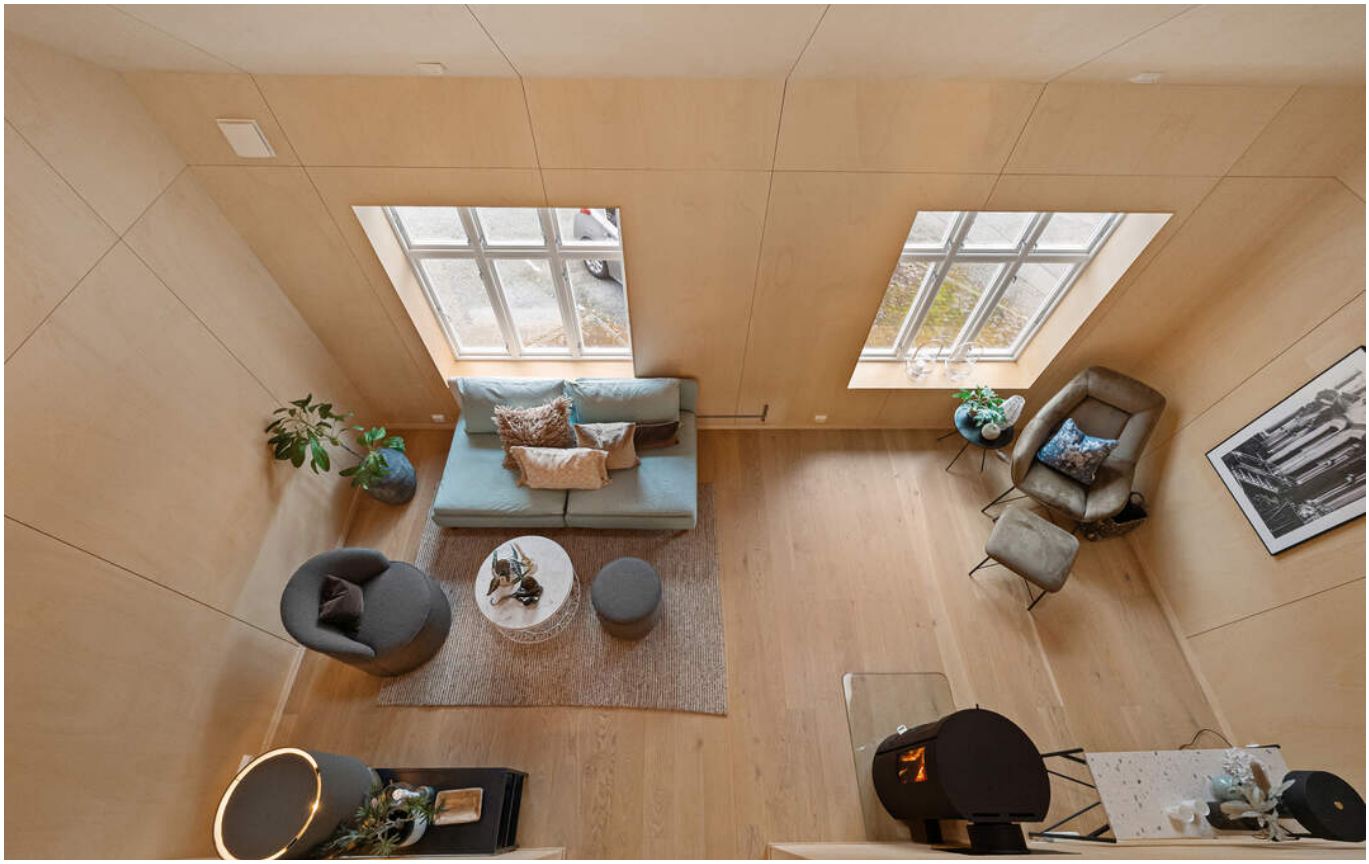










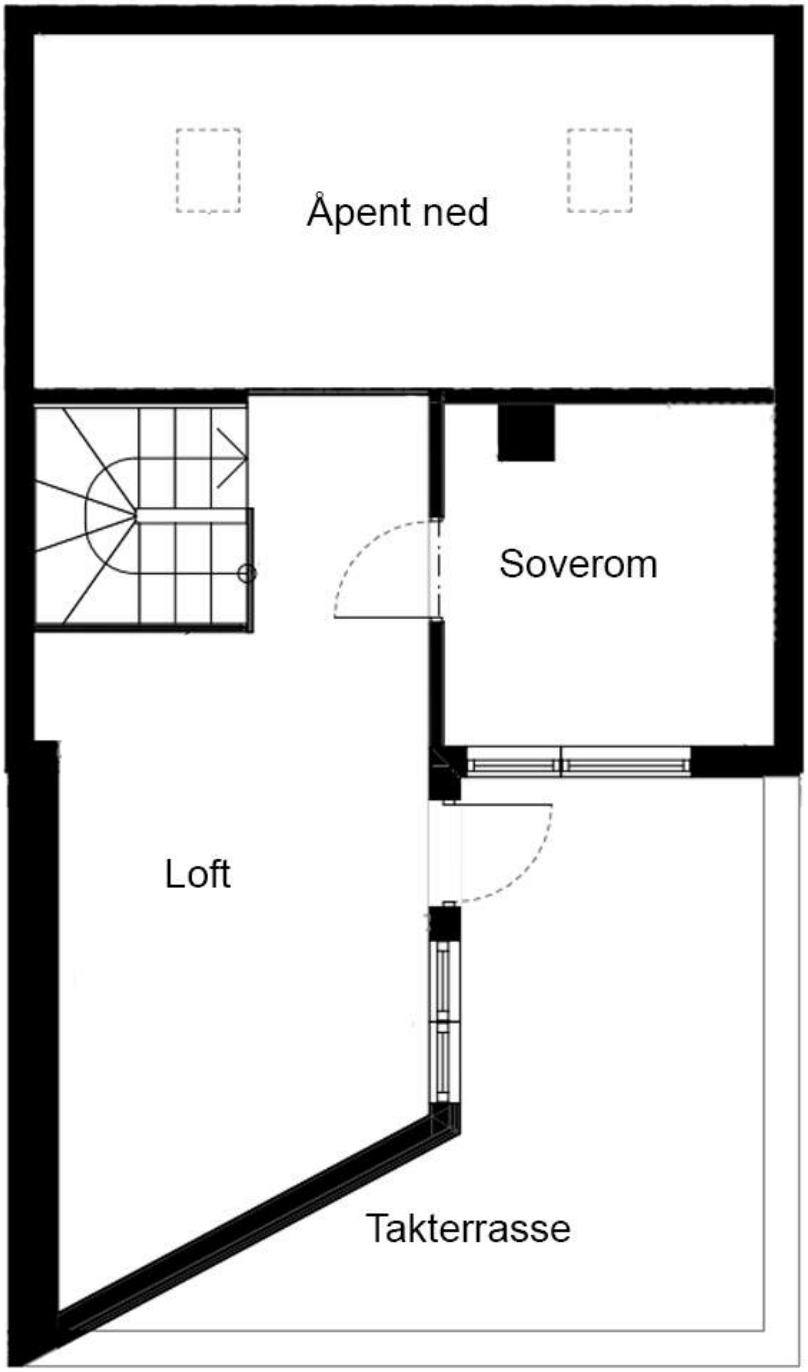












Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



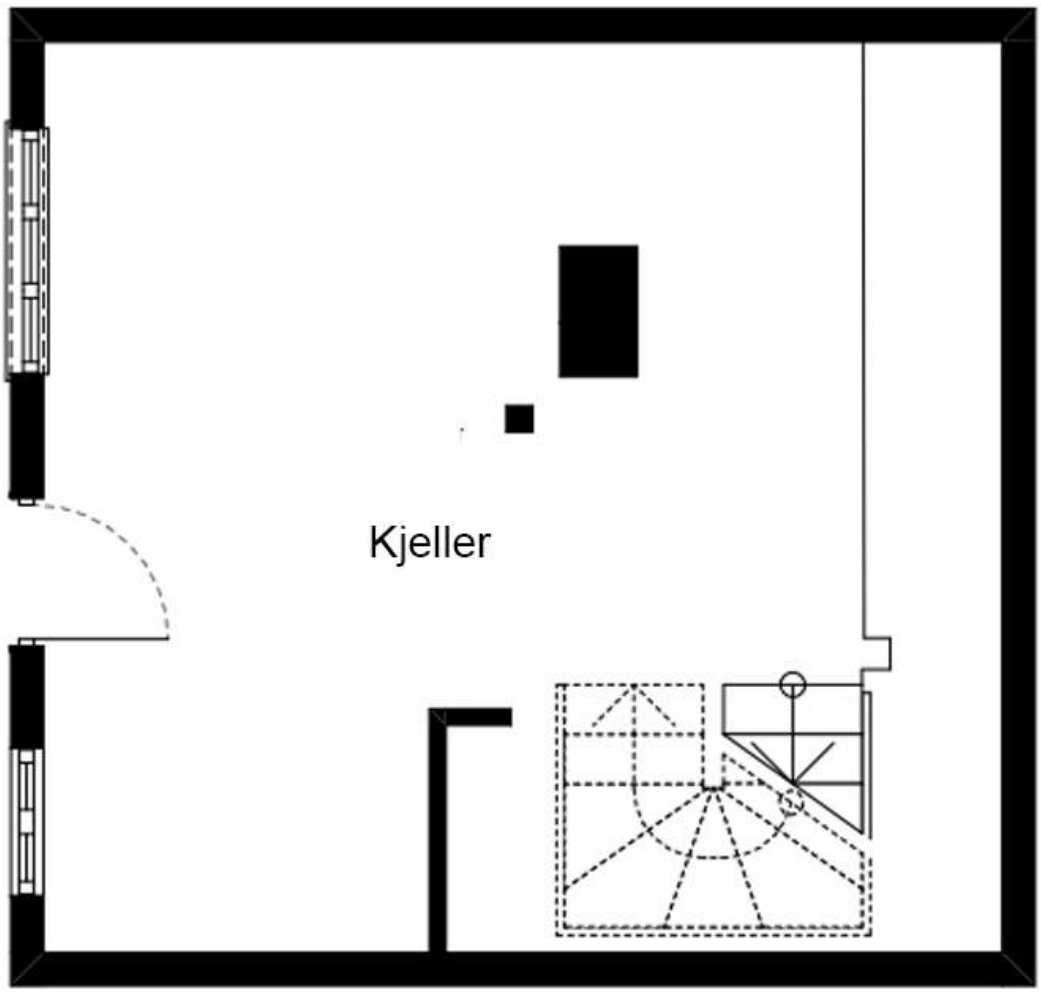












Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.











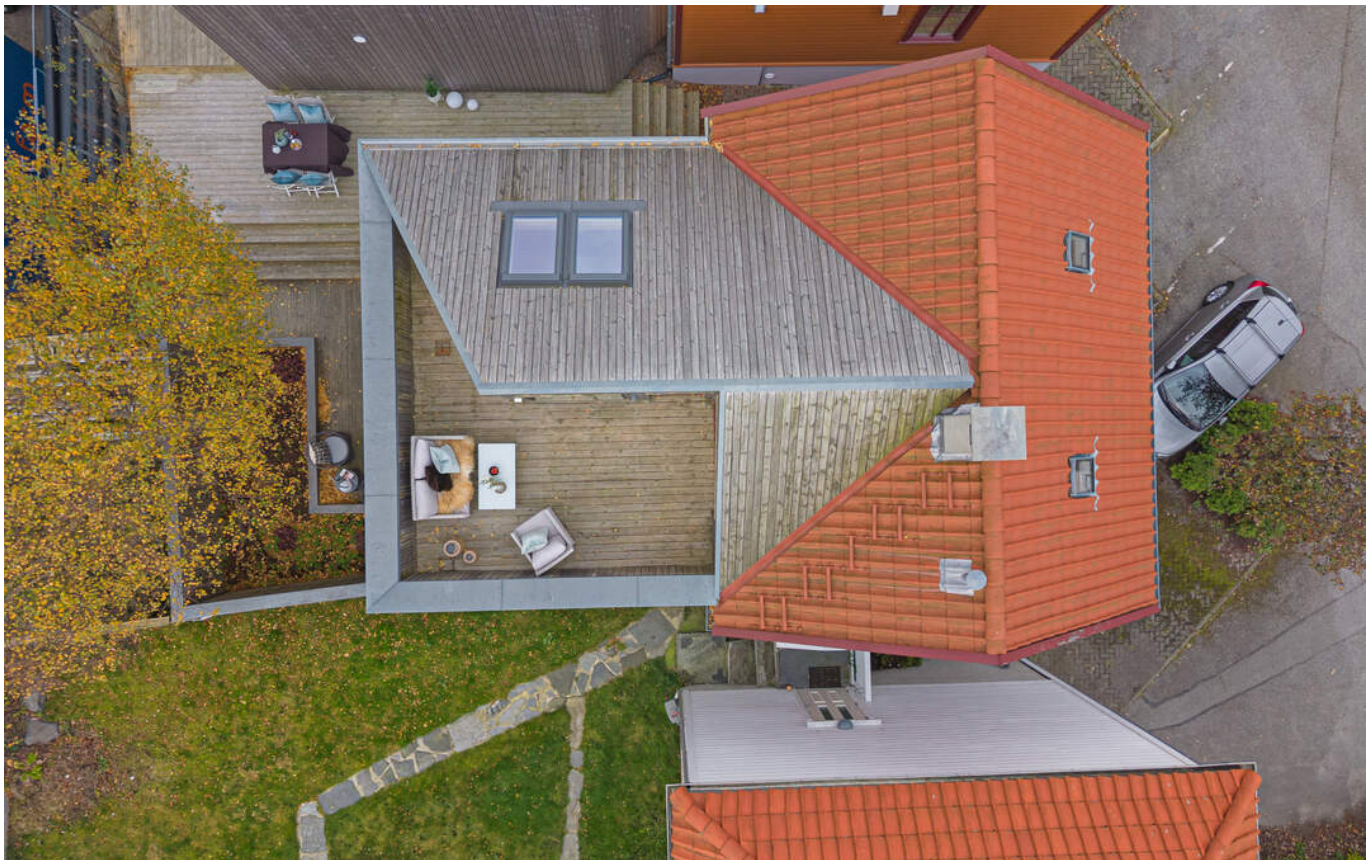
















Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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.

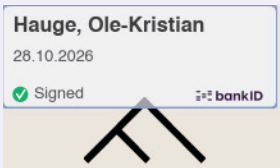
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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	Ole-Kristian Hauge
Boligen Vindmøllebakken 11 4014 Stavanger 1103-52/618/0/0	• Selger har kjennskap til eiendommen • Boligen selges med fullmakt • Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Byggelaget

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad som en del av arbeid med totalrehabilitering av bolig.

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

• **Ja**

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

Badet er totalrenovert i sin helhet. Merk avvik i takstrapport. Mangelfull FDV-for badet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Mindre lekkasje på takvindu. I følge leietaker har nok dette skjedd rett etter overtakelse, og det har ikke vært nye lekkasjer mens leietaker har bodd i huset

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Byggelaget

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak, fasade og vinduer som en del av totalrehabilitering.

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**

Mindre fuktskade ved takvindu. Har nok skjedd rett etter overtakelse.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

TIlbygg er nybygg med en ny plate på mark, mens opprinnelig mur er knyttet til det gamle delen av boligen

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Byggelaget

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort tilpasninger mot opprinnelig mur under arbeid med rehabiliteringen.

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Kjenner til at det er mangelfull/dårlig drenering. Viser forøvrig til det som er kommentert i takstrapport. Omfang av faktisk drenering er ukjent.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Kjeller har fuktgjennomtrengning gjennom mur. Er lagt åpent for at eier skal kunne følge med på dette.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Byggmester Marius Thorsen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Det er installert ventiler og avtrekksvifte i kjeller for økt luftsirkulasjon.

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?

• **Ja**

Se svar på spørsmål 11

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Byggelaget

   Beskrivelse av arbeidet: Se svar under spørsmål 11.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Byggelaget

Beskrivelse av arbeidet: Nytt anlegg i huset som en del av totalrehabilitering, både kjøkken, bad og toalett. Stikkledninger inn til huset er av ukjent tilstand.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Byggmester Marius Thorsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av Lunos ventilasjonsanlegg for å forbedre innemiljø. Ikke i henhold til Tek 17

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Mindre feil på ildsted som bemerket i takstrapport. Blir utbedret før overlevering

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

• **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**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Byggelaget
   Beskrivelse av arbeidet: Ny ovn installert i 2022 som en del av totalrenoveringen

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?:** 2022
   Firmanavn: Byggelaget
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt anlegg i 2022

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?

• **Ja**

Viser til omregulering av Stavanger Havnesilo

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Totalrenovert i 2020-2022 med tilbygg

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Ferdigattest for tiltaket foreligger.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det er fortsatt drift i begge kornsiloene foren boligen, samt at deler av øvrig byningsmasse er leid ut til næringsvirksomhet

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Byggmester Marius Thorsen

Beskrivelse av arbeidet: Det er montert vannstopper i vaskedel våtrom som et sikringstiltak. Dette er ikke et vaskerom. Det er montert nye brannvarsler i huset. Det er gjort tiltak med å etablere økt lufting over dører og vinduer på fasade.

---

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?

- **Ja**

Det er mangelfull FDV på totalrenoveringen

Tilstandsrapport

Enebolig
Vindmøllebakken 11 , 4014 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 52, bnr. 618

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 20.10.2026 **Rapportdato:** 28.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22126-1305 **Referansenummer:** MK1593

Autorisert foretak: Rogaland Eiendomstakst **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik Gard

ROGALAND EIENDOMSTAKST

Medlem av NT Norsk takst

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

Rogaland Eiendomstakst AS

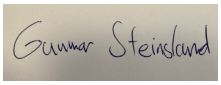
Rogaland Eiendomstakst er et selskap med solid bakgrunn og erfaring innen bygg- og anleggsbransjen. Vi har kunnskap og ferdigheter som gjør oss i stand til å utføre grundige tilstandsvurderinger av både boliger og fritidsboliger i en kjøp/salgs prosess.
Vi ønsker å levere god kvalitet, som bygger på 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



Eirik Gard
Uavhengig Takstingeniør
eirik@rogaland-eiendomstakst.no
408 69 850

Medansvarlig



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

Vindmøllebakken 11 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 618
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.

Vindmøllebakken 11 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 618
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

Vindmøllebakken 11 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 618
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført ca. 1850–1900 som er betydelig renovert i 2022, med nytt tilbygg oppført samme år.
Boligen er oppført med grunnmur av varierende materialbruk som er innvendig sprøytet med betong og har etasjeskillere i tre.
Fasadene er kledd med både liggende og stående bordkledning.
Takkonstruksjonen er tekket med tegltakstein og trepanel.
Boligen har skjulte takrenner og nedløp på tilbygg, og synlige takrenner og beslag er utført i sink.

Registrerte tilstandsavvik skyldes hovedsakelig bygningens alder, manglende dokumentasjon og forhold knyttet til konstruksjon og utførelse.
Ny eier må påregne stedvise oppgraderinger, jf. rapportens sammendrag.

Innvendige overflater er generelt kommentert, da disse er synlige for alle og må vurderes opp mot egne krav til kvalitet og utforming.

Enebolig - Byggeår: 1877

UTVENDIG Gå til side

Konstruksjon og fasade:
Boligen har taktekking av tegltakstein og trebord fra 2022. Taket er besiktiget fra bakkenivå og terrasse 2.etasje.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.
Renner på tilbygg er innbygget i fasaden.
Takkonstruksjonen har trekonstruksjon og er helt gjenbygget.
Boligen har veggkonstruksjon av tre fra byggeår og fra tilbygg i 2022.
Fasade har liggende og stående bordkledning.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Boligen har malte takvinduer med 2-lags glass i loftstuen, samt to stk. i stuetaket. Vinduene i stuetaket er ikke funksjonstestet på grunn av manglende tilkomst og utstyr for å åpne og lukke dem.
Vinduer har behov for regelmessig utvendig overflatebehandling samt smøring av bevegelige deler for å sikre funksjon og forhindre forringelse.

Dører:
Boligen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.
Ytterdører har behov for regelmessig utvendig overflatebehandling samt smøring av bevegelige deler for å sikre funksjon og forhindre forringelse.

Takterrasse, terrasse platting og utvendig trapper:
Det er takterrasse i 2.etasje.
Terrassen i 2. etasje er utført med terrassebord.
Terrassen i 1. etasje er en trekonstruksjon bygget på grunn, med terrassebord som overflate.
Boligen har en tretrapp ned til terrassen, samt en felles trapp i området som deles med Vindmøllebakken 9.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i 1. etasje og 2.etasje:
Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater og finérplater.
Innvendige tak har malte plater og finérplater.

Etasjeskille:
Boligen har etasjeskille av tre og gulv mot grunn av betong.

Radon:
Det foreligger ingen opplysninger om at bygget er utført med radonsperre, og det er heller ikke gjennomført radonmålinger.

Pipe og ildsted:
Det er elementpipe med vedovn og sotluke/feieluke.

Rom under terreng:
Gulvet er av betong, og innvendige vegger er stedvis kledd med plater. Ytterveggene består hovedsakelig av synlig grunnmur med sprøytebetong. Veggen mot vei er kledd med plater, og konstruksjonens oppbygning bak platekledningen er ikke kjent.
Hulltaking er ikke utført, da det allerede er påvist omfattende fuktproblemer med sannsynlighet for fuktskader i rom under terreng. Det er i stedet utført fuktkvotemåling i synlig og tilgjengelig treverk ved grunnmuren under trappen. Målingen viste verdier over 30 vektprosent.
Det er også registrert synlig vanninntrengning, fuktpåvirkede materialer og tegn til soppvekst i rom under terreng.

Innvendig trapper:
Boligen har malt tretrapp til kjeller og malt tretrapp med eiketrinn mellom 1. og 2. etasje.

Innerdører:
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av vanntettesjikt på våtrommet. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon ved befaring.
Våtrommet har vegger med flis på vegg og malte plater, samt malt innvendig tak.
Bad/vaskerommet er utført som ett samlet våtrom, med en egen del for vaskemaskin. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er montert vannstoppsystem ved vaskemaskinen.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er målt til ca. 23 mm, og det er målt ca. 21 mm fra topp sluk til topp flis ved skyvedør. Membran er ikke synlig ved terskel.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt avtrekksvifte.
Det er foretatt hulltaking og fuktkvotemåling i veggen mellom stue og bad. Målt fuktkvote var 10,8 vektprosent i treverk. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på målestedet ved befaringen.

KJØKKEN Gå til side

Vindmøllebakken 11 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 618
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har parkett på gulvet, og veggene har finérplater.
Innvendige tak har finérplater.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er montert en glassplate på vegg mellom benkeplate og overskap på kjøkkenet.
Det er integrerte hvitevarer, samt vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Avløp
Det er synlig avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har desentralisert ventilasjon fra LUNOS med veggmonterte ventilasjonsenheter i tørre rom, kombinert med elektriske avtrekksvifter på bad/vaskerom. Anlegget er ettermontert i boligen.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert under trappen i kjeller.

Elektrisk anlegg:
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999, og anlegget er opplyst renovert i 2022.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Dreneringen er av ukjent alder. Fuktsikringstype og materiale brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent.
Grunnmuren i den opprinnelige delen av boligen består av lødd stein som er behandlet innvendig med sprøytebetong og delvis synlig leca. Utvendig er synlig grunnmur forret ut med fasadeplater og pusset med betongpuss.
Tilbygget er fundamentert med ringmur i betong fra 2022.
Boligen ligger i et skrånet terreng.
Avløpsledningene er av ukjent type og fra ukjent årstall, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av ukjent type og fra ukjent årstall, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er registrert avvik mellom tidligere godkjente byggetegninger og dagens rominndeling. Bad/vaskerom i 1. etasje er utvidet, og rominndelingen i 2. etasje er endret ved at ett soverom er fjernet/ikke etablert.

Det er fremlagt oppdaterte tegninger datert 20.10.2026 som samsvarer med dagens rominndeling. Det er imidlertid ikke dokumentert at de oppdaterte tegningene er godkjent av kommunen, eller avklart om endringene er søknadspliktige.

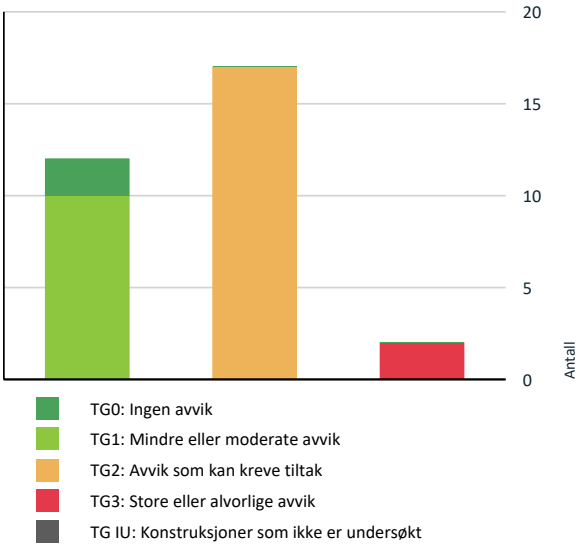
Dersom endringene er søknadspliktige og nødvendige tillatelser mangler, kan kommunen kreve forholdene omsøkt eller rettet. Forholdet bør avklares med kommunen.

Vindmøllebakken 11 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 618
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

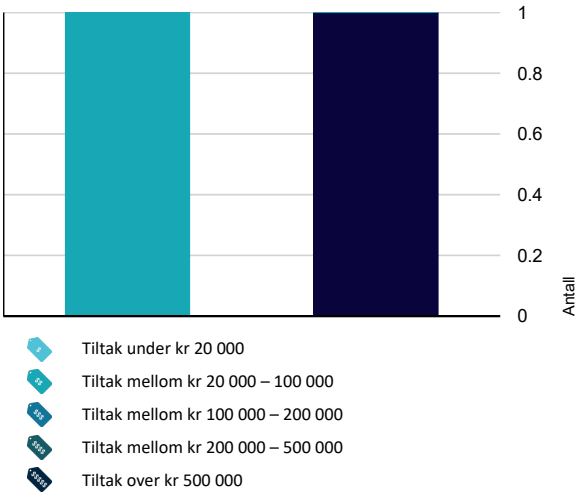
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Tilstandsanalysen 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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv i 1.etasje og 2.etasje	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger 1.etasje og 2.etasje	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side

Vindmøllebakken 11 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 618
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.	
⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper til kjeller.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
⚠	Det mangler plastdeksel på siden av sikringen i sikringsskapet.	

Vindmøllebakken 11 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 618
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1877

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Ombygging og tilbygg	I 2022 ble boligen renovert og tilbygget slik den fremstår i dag. Arbeidet ble utført av Byggelaget AS som totalleverandør.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har taktekking av tegltakstein og trebord fra 2022. Taket er besiktiget fra bakkenivå og terrasse 2.etasje.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og terrasse, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ujevnheter i taktekkingen rundt takvinduet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer av ujevnhetene i taktekkingen rundt takvinduet for å unngå risiko for lekkasjer, følgeskader på underliggende konstruksjoner og at takstein faller ned.

Vindmøllebakken 11 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 618
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport







Ujevnheter ved takvindu

TG 0 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.
Renner på tilbygg er innbygget i fasaden.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres snøfangere på hele eller deler av taket for å oppfylle sikkerhetskrav og redusere risikoen for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom.

Snøfangere må monteres for å tilfredsstille kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet ved ombygging og tilbygg.

Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, som kan føre til personskade eller skade på eiendom.



Taket mangler snøfangere.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vindmøllebakken 11 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 618
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har trekonstruksjon og er helt gjenbygget.

Vurdering av avvik:

• Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet. Konstruksjonen er derfor kun vurdert fra synlige flater fra underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak

• Takkonstruksjonen er lukket og har ikke vært tilgjengelig for innvendig inspeksjon. Tilstanden til skjulte konstruksjonsdeler kan derfor ikke vurderes ved befaringen.

Dokumentasjon på konstruksjonens oppbygning og utførelse bør innhentes dersom denne finnes. Ved tegn til lekkasje, fukt eller andre avvik, eller i forbindelse med fremtidige arbeider, anbefales nærmere undersøkelser.

Konsekvensen av manglende inspeksjonsmulighet er økt usikkerhet rundt tilstanden til skjulte deler, noe som kan medføre risiko for skjulte skader eller feil som ikke oppdages før de utvikler seg videre.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har veggkonstruksjon av tre fra byggeår og fra tilbygg i 2022.
Fasade har liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis registrert liten/manglende lufting i nedre kant av kledningen/fasade mot grunnmur/terreng

• Det er stedvis registrert mangelfull gnagesikring/store åpninger i gnagesikringen.

Konsekvens/tiltak

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

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

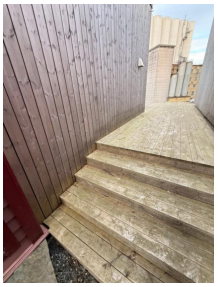
• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• Det bør utbedres slik at åpningene i gnagesikringen ikke overstiger 5-6 mm, for å hindre at mus og andre skadedyr kan komme inn i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig gnagesikring er økt risiko for inntrenging av skadedyr, som kan forårsake skader på bygningen og redusere bokomforten.

Vindmøllebakken 11 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 618
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



Trapp er montert over kledning



Jord dekker luftingen





Store åpninger i gnagersikring.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduer har behov for regelmessig utvendig overflatebehandling samt smøring av bevegelige deler for å sikre funksjon og forhindre forringelse.

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler sammenføyningslist mellom vinduene i 2. etasje. Overgangen er derfor ikke utført med tiltenkt avslutning, noe som kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres egnet sammenføyningslist mellom vinduene for å sikre tilfredsstillende tetthet og redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjoner.



Sammenføyningslist mangler mellom vinduer i 2.etasje

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Boligen har malte takvinduer med 2-lags glass i loftstuen, samt to stk. i stuetaket. Vinduene i stuetaket er ikke funksjonstestet på grunn av manglende tilkomst og utstyr for å åpne og lukke dem.

Vindmøllebakken 11 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 618
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktskjolder på innvendig vinduskarm ved takvinduer i loftstuen.

Ifølge opplysninger fra leietaker skal forholdet ha oppstått kort tid etter overtakelse, og det er ikke observert vesentlige endringer i perioden boligen har vært bebodd.

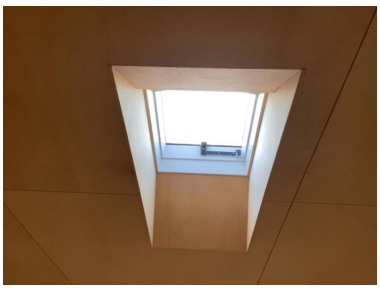
Det er ikke utført fuktmålinger bak innvendig platekledning. Årsaken til fuktskjoldene er ikke avklart, og eventuelle skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktskjoldene og om det foreligger skjulte fuktskader bak platekledningen. Dersom det er fuktinntrengning, bør nødvendige utbedringer utføres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for råte, mugg og forringelse av konstruksjonen.





Fuktskjolder



Vindu er ikke funksjonstestet



Vindu er ikke funksjonstestet

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.
Ytterdører har behov for regelmessig utvendig overflatebehandling samt smøring av bevegelige deler for å sikre funksjon og forhindre forringelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at balkongdøren i 2. etasje er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.
• Balkongdøren i 2. etasje bør justeres og smøres for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på døren.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er takterrasse i 2.etasje.
Terrassen i 2. etasje er utført med terrassebord.

Vindmøllebakken 11 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 618
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Oppbygningen av takterrassen er ukjent, da dette er en lukket konstruksjon uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet.

Vurderingen er derfor kun basert på observasjoner fra synlige flater i underliggende etasje

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke oppbygningen av takterrassen, da manglende kjennskap til konstruksjonen medfører usikkerhet om tilstand og eventuelle skjulte feil eller skader.
Konsekvensen av ukjent oppbygning er økt risiko for fuktskader, lekkasjer eller andre konstruksjonsmessige problemer som kan være vanskelig å oppdage før skaden har oppstått. Sluk og avrenningssystem må kontrolleres og rengjøres jevnlig for å redusere risikoen for tilstopping og vannansamling.



Sluk til takterrasse under inspeksjonsluke, må jevnlig rengjøres.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrassen i 1. etasje er en trekonstruksjon bygget på grunn, med terrassebord som overflate.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en tretrapp ned til terrassen, samt en felles trapp i området som deles med Vindmøllebakken 9.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv i 1.etasje og 2.etasje

Beskrivelse

Innvendige overflater i 1. etasje og 2.etasje:
Innvendig er det gulv av parkett.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis knirk og knasting i parkettgulvet ved belastning.

Konsekvens/tiltak
• Knirk/knasting i parkettgulvet kan skyldes bevegelser mellom parkett, skjøter eller underlag og vurderes hovedsakelig å ha betydning for brukskomfort. Årsaken kan undersøkes nærmere dersom det er ønskelig å utbedre forholdet.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger 1.etasje og 2.etasje

Vindmøllebakken 11 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 618
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige overflater i 1. etasje og 2.etasje:
Veggene har malte plater og finérplater.
Innvendige tak har malte plater og finérplater.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er registrert misfarging og skader på innvendige overflater under ventil i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare om skadene skyldes kondens, vanninntrengning eller andre forhold. Eventuell fuktkilde må utbedres før skadede overflater repareres, for å redusere risikoen for tilbakevendende skader.
Konsekvensen av å ikke utbedre årsaken til misfargingen og skadene kan være økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt forringelse av innemiljøet.



Skader på overflate under ventil.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille av tre og gulv mot grunn av betong.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om at bygget er utført med radonsperre, og det er heller ikke gjennomført radonmålinger.

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe med vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

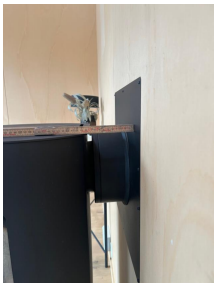
Vindmøllebakken 11 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 618
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

• Det må etableres tilstrekkelig avstand mellom ildsted og brennbart materiale i henhold til ildstedets monteringsanvisning. Ovnen må flyttes slik at avstanden til bakvegg med brennbart materiale er minimum 17,5 cm. Avstanden er målt til ca 12cm.

Selger har opplyst at nødvendige deler er bestilt, og at ildstedet skal flyttes før overtakelse.



Avstand fra vegg i dag. Ovnen skal flyttes ca 5,5cm fra bakveggen.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong, og innvendige vegger er stedvis kledd med plater. Ytterveggene består hovedsakelig av synlig grunnmur med sprøytebetong. Veggen mot vei er kledd med plater, og konstruksjonens oppbygning bak platekledningen er ikke kjent.
Hulltaking er ikke utført, da det allerede er påvist omfattende fuktproblemer med sannsynlighet for fuktskader i rom under terreng. Det er i stedet utført fuktkvotemåling i synlig og tilgjengelig treverk ved grunnmuren under trappen. Målingen viste verdier over 30 vektprosent.
Det er også registrert synlig vanninntrengning, fuktpåvirkede materialer og tegn til soppvekst i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom målinger påvist skadelig fukt i treverk i rom under terreng.

• Det er påvist synlig vann i rom under terreng, noe som indikerer fuktproblemer i konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for ytterligere skader på bygningsdeler og bør utbedres snarest.

• Det er registrert synlig soppvekst eller sopp-/mugglignende vekst på overflater, samt kjellerlukt i rom under terreng.

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

Konsekvens/tiltak

• Det må iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til fukten og utbedre skadene i treverket, for å unngå videre utvikling av råte, sopp og konstruksjonsskader.
Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av skadene og sikre at nødvendige tiltak blir utført.

• Synlig fuktighet på mur eller gulv i kjeller indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av materialer.

• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblemet og fjerne synlig vann i rom under terreng, for å unngå ytterligere skader på bygningsdeler og redusere risikoen for mugg- og råteskader.

Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsak til fuktinntrengning og omfang av skader, slik at nødvendige utbedringer kan gjennomføres.

Konsekvensen av vedvarende fuktighet er økt risiko for mugg- og soppskader, samt råte i konstruksjonen, noe som kan medføre helsemessige problemer og redusert levetid på bygget.

• Registrert sopp- eller mugglignende vekst kan indikere vedvarende fuktbelastning og medføre risiko for nedbrytning av materialer og redusert inneklima.

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblemer og fjerne soppvekst i rom under terreng, for å unngå videre skade på konstruksjonen og redusere risiko for helseskadelige forhold som følge av muggsopp og dårlig inneklima.
Årsaken til fuktinntrengningen bør kartlegges og utbedres av fagperson, slik at nye skader forebygges.

• Det bør gjennomføres tiltak for å redusere skaderisikoen knyttet til konstruksjonen, da avvik fra faglig god utførelse kan medføre økt fare for fukt, råte og andre bygningsskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for skjulte eller fremtidige skader på konstruksjonen.

Vindmøllebakken 11 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 618
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

Kostnadsestimatet omfatter ytterligere undersøkelser og nødvendige lokale utbedringstiltak i rom under terreng. Kostnader til utvendig drenering og fuktsikring er ikke inkludert, da dette er vurdert separat under punktet «Fuktsikring og drenering».

Omfanget av eventuelle ytterligere skader og behovet for utbedringer kan først avklares etter nærmere undersøkelser.

Det anbefales å installere en avfukter i kjelleretasjen med kontinuerlig bortledning av kondensvann til avløp. Dette for å redusere luftfuktigheten og begrense risikoen for ytterligere fuktskader. Tiltaket må anses som et skadebegrensende tiltak og erstatter ikke nødvendige utbedringer av årsaken til fuktproblemene

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Synlig sopp på veggplater



Synlig vann. Det er laget en renne som leder vann til grunnen.



Fuktkvotemåling i synlig treverk ved grunnmuren. Målt fuktkvote var over 30 vektprosent, noe som innebærer svært høyt fuktinnhold og risiko for utvikling av sopp- og råteskader.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp til kjeller og malt tretrapp med eiketrinn mellom 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper til kjeller.

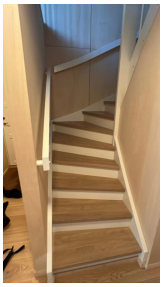
Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

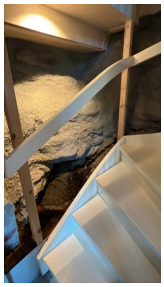
Vindmøllebakken 11 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 618
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



Trapp mellom 1.etasje og 2.etasje



Trapp mellom 1.etasje og rom under terreng/kjeller

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i tilgjengelige områder. Det er registrert utplasserte gift-/åtestasjoner ved boligen. Eier opplyser i egenerklæringen at det ikke er kjent problemer med skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak

- Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.
- Inntrekksveier for gnagere bør tettes for å hindre at skadedyr kommer inn i boligen, da dette kan føre til skader på bygningsdeler, forurensning og helseplager.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Bad/vaskerom

Vindmøllebakken 11 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 618
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

Konsekvens/tiltak

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

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

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med flis på vegg og malte plater, samt malt innvendig tak.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er døråpning med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, og løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er fuktpregede lister og skyvedørsblad mellom vaskeromsdel og bad.

• Det er skade i taket i vaskeromsdelen.

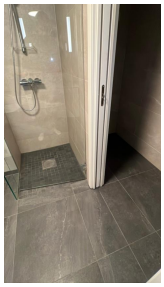
Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer i våtsonen bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Fuktpregede lister og skyvedørsblad bør utbedres eller byttes for å unngå videre skadeutvikling og redusert levetid på bygningsdelene.

• Skaden i taket bør utbedres for å hindre videre forringelse. Dersom årsaken til skaden ikke er kjent, bør dette undersøkes nærmere for å unngå gjentakelse og redusere risikoen for fremtidige skader.





Fuktpreget skyvedør.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Bad/vaskerommet er utført som ett samlet våtrom, med en egen del for vaskemaskin. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er montert vannstoppsystem ved vaskemaskinen.

Vindmøllebakken 11 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 618
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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 vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Manglende tilfredsstillende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

• Eventuelt lekkasjevann vil ikke ha naturlig avrenning til sluket, noe som kan medføre risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner dersom vannet ikke ledes bort.
Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall og avrenning mot sluk for hele våtrommet, slik at alt lekkasjevann ledes til sluk og risikoen for skader reduseres.
Vannstoppsystemet ved vaskemaskinen reduserer risikoen for lekkasje fra vanntilførselen, men sikrer ikke avrenning fra andre kilder.

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk slik at alt vann ledes til sluk. Konsekvensen ved å ikke utbedre dette er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner og rom, dersom vannlekkasje oppstår.



Vann fra vaskeromdel vil kunne renne inn i konstruksjonen.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Det er målt en høydeforskjell på ca. 23 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel til rommet og ca. 21 mm ved skyvedør.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull eller feil utførelse i overgangen mellom gulv og skyvedør på våtrommet, noe som medfører fare for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsonen.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot skyvedør eller ved døråpning i forhold til kravene i forskriften som gjaldt på befaringstidspunktet.

• Pipen er plassert i våtsonen, og det foreligger ikke dokumentasjon på om det er etablert membran på pipen der den er pusset. Dette medfører usikkerhet knyttet til fuktsikringen i dette området.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull eller feil utførelse i overgangen mellom gulv og skyvedør bør utbedres av fagperson for å sikre tett overgang og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.
Det er montert vannstoppsystem ved vaskemaskin som stenger vanntilførselen ved lekkasje.

• 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.

• Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning og skyvedør, i henhold til gjeldende forskriftskrav. Konsekvensen av manglende høydeforskjell er økt risiko for vannlekkasje ut av våtrommet ved eventuell oversvømmelse, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Vindmøllebakken 11 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 618
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på om det er etablert membran på pipen der den er pusset. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om fuktsikringen er tilstrekkelig, noe som øker risikoen for fuktskader i området rundt pipen.



Sluk



Åpning inn i konstruksjonen mellom vaskeromsdel og sluk i dusj.



Pipe i våtsone som er pusset.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Vindmøllebakken 11 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 618
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktkvotemåling i veggen mellom stue og bad. Målt fuktkvote var 10,8 vektprosent i treverk. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på målestedet ved befaringen.

Undersøkelsen er begrenset til det aktuelle målestedet og utelukker ikke skjulte fuktskader i andre deler av konstruksjonen.



Fuktmåling

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har parkett på gulvet, og veggene har finérplater.
Innvendige tak har finérplater.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er montert en glassplate på vegg mellom benkeplate og overskap på kjøkkenet.
Det er integrerte hvitevarer, samt vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Kjøkken

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vindmøllebakken 11 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 618
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



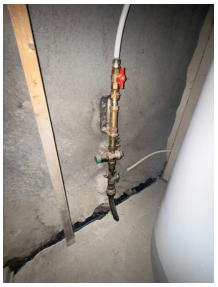
Test av kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.



Hovedstoppekran er plassert ved varmtvannstank i rom under terreng

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlig avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har desentralisert ventilasjon fra LUNOS med veggmonterte ventilasjonsenheter i tørre rom, kombinert med elektriske avtrekksvifter på bad/vaskerom. Anlegget er ettermontert i boligen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller målinger som viser at ventilasjonen samlet sett tilfredsstiller nødvendige luftmengder for boligen i henhold til dagens bruk.

• Det er påvist rennemerker rundt ventilene på loftet og i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

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

Vindmøllebakken 11 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 618
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller måleresultater som bekrefter at ventilasjonsanlegget samlet sett leverer tilstrekkelige luftmengder for boligens bruk.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om ventilasjonen er tilstrekkelig, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

• Rennemerker rundt ventilene tyder på mulig kondensproblematikk eller lekkasje. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken, og nødvendige utbedringer bør utføres for å unngå fuktskader og redusert inneklima.





TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert under trappen i kjeller.

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



Varmtvannstank

⚠ 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 gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999, og anlegget er opplyst renovert i 2022.

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.

• Det mangler plastdeksel på siden av sikringen i sikringsskapet.

Konsekvens/tiltak

Vindmøllebakken 11 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 618
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.
Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, mangler og fremtidige skader på anlegget.

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

• Det bør monteres plastdeksel på siden av sikringen i sikringsskapet for å hindre utilsiktet berøring av strømførende deler, noe som kan medføre fare for elektrisk støt og økt risiko for personskade.



Åpning i sikringsskap

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler(e) og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er av ukjent alder. Fuktsikringstype og materiale brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

• Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller, som kan føre til skader på konstruksjonen, dårlig inneklima og redusert levetid på bygget.
Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av eventuelle skader og behov for tiltak.

• Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre dreneringen og fuktsikringen, da forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv kan føre til skader på konstruksjonen, sopp- og muggdannelse samt redusert inneklima.
Manglende dokumentasjon på drenering og fuktsikring medfører usikkerhet om utførelsen, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige fuktskader.

Vindmøllebakken 11 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 618
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

• Omfattende fuktinntrengning og fuktskader kan føre til betydelig nedbrytning av konstruksjonen, med risiko for mugg, råte, redusert bæreevne og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke omfang av fuktproblemene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadede konstruksjonsdeler.

Det er registrert vanninnsig og forhøyet fukt i rom under terreng/kjeller. Forholdene tilsier at eksisterende drenering og utvendig fuktsikring ikke har tilfredsstillende funksjon på de berørte områdene.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget og årsaken til fuktinntrengningen. Drenering og utvendig fuktsikring bør utbedres på tilgjengelige sider. Eventuelle fuktskadede konstruksjoner bør vurderes og utbedres etter at fuktkilden er håndtert.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av drenering og utvendig fuktsikring av kjelleren på den eldre delen av boligen, på tilgjengelige sider.

Kostnadsestimat: Over 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren i den opprinnelige delen av boligen består av lødd stein som er behandlet innvendig med sprøytebetong og delvis synlig leca. Utvendig er synlig grunnmur forret ut med fasadeplater og pusset med betongpuss.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren er av eldre dato og har betydelig alder. Det er registrert sprekkdannelser og åpninger i grunnmuren, hvor det stedvis er synlige jord- og steinmasser. Grunnmuren er utvendig tildekket med fasadeplater og innvendig påført sprøytebetong, noe som begrenser muligheten for kontroll av bakenforliggende konstruksjoner. Det er usikkerhet knyttet til grunnmurens oppbygning, tekniske tilstand og eventuelle skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare grunnmurens tilstand og omfanget av eventuelle skader.
Behovet for utbedringer må vurderes på bakgrunn av undersøkelsene.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert bæreevne, økt risiko for fuktinntrengning og fremtidige skader på konstruksjonen.



Innvendig synlig grunnmur behandlet med sprøytebetong.



Sprekk i grunnmur



Synlig jord under grunnmur

TG 1 Ringmur tilbygg

Beskrivelse

Vindmøllebakken 11 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 618
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

Tilbygget er fundamentert med ringmur i betong fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et skrånet terreng.

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

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Type, alder og tilstand på de utvendige vann- og avløpsledningene er ikke dokumentert. Det er derfor usikkerhet knyttet til ledningenes gjenværende brukstid og fremtidige funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende opplysninger om ledningenes alder, materialtype og tilstand medfører usikkerhet om behovet for fremtidig vedlikehold og utskifting.

• Det bør innhentes dokumentasjon på type, alder og tilstand for de utvendige vann- og avløpsledningene.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt ledningenes gjenværende brukstid og funksjon, noe som kan medføre risiko for uforutsette skader, driftsproblemer og behov for akutte utskiftninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper til kjeller.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

• Det mangler plastdeksel på siden av sikringen i sikringsskapet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres snøfangere på hele eller deler av taket for å oppfylle sikkerhetskrav og redusere risikoen for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom.

Snøfangere må monteres for å tilfredsstille kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet ved ombygging og tilbygg.

Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

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

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

Tilstandsrapport

• Det må etableres tilstrekkelig avstand mellom ildsted og brennbart materiale i henhold til ildstedets monteringsanvisning. Ovnen må flyttes slik at avstanden til bakvegg med brennbart materiale er minimum 17,5 cm. Avstanden er målt til ca 12cm.

Selger har opplyst at nødvendige deler er bestilt, og at ildstedet skal flyttes før overtakelse.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.
Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, mangler og fremtidige skader på anlegget.

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

• Det bør monteres plastdeksel på siden av sikringen i sikringsskapet for å hindre utilsiktet berøring av strømførende deler, noe som kan medføre fare for elektrisk støt og økt risiko for personskade.

Vindmøllebakken 11 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 618
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

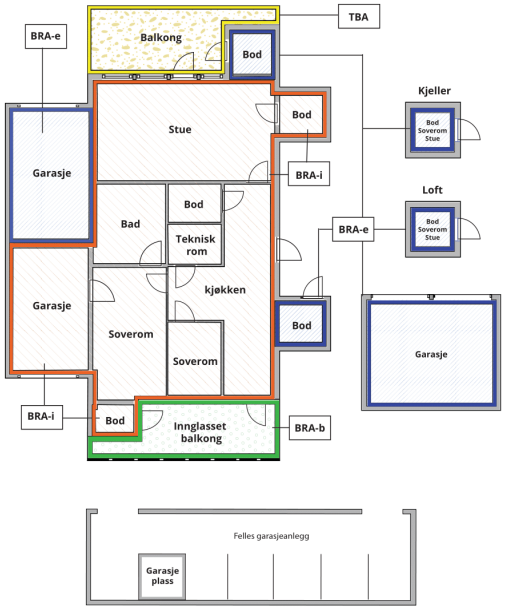
Hva er måleverdig areal?

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.

Vindmøllebakken 11 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 618
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	26			26	
1.Etasje	65			65	14
2.Etasje	22			22	13
SUM	**113**				**27**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		
1.Etasje	Gang m/trapp, stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom		
2.Etasje	Soverom 1, loftstue med trapp		

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.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik mellom tidligere godkjente byggetegninger og dagens rominndeling. Bad/vaskerom i 1. etasje er utvidet, og rominndelingen i 2. etasje er endret ved at ett soverom er fjernet/ikke etablert.

Det er fremlagt oppdaterte tegninger datert 20.10.2026 som samsvarer med dagens rominndeling. Det er imidlertid ikke dokumentert at de oppdaterte tegningene er godkjent av kommunen, eller avklart om endringene er søknadspliktige.

Dersom endringene er søknadspliktige og nødvendige tillatelser mangler, kan kommunen kreve forholdene omsøkt eller rettet. Forholdet bør avklares med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført fasadeendring og tilbygg av boligen i 2022. Samt arbeider i forbindelse med salg utført av Byggmester Marius Thorsen, se egenerklæring

Vindmøllebakken 11 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 618
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2026	Eirik Gard	Takstingeniør
	Gunnar Steinsland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	52	618		0	118.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vindmøllebakken 11

Hjemmelshaver
Agri Eiendom Stavanger AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i reguleringsplan: plan 1901. Spilderhaug Storhaug bydel.

Eiendommen omfattes av Retningslinjer for hensynssoner bevaring av kulturmiljø (Trehusbyen Stavanger).
Kjøper oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplan for eiendommen og området rundt.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.10.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger - byggemeldingstegninger	15.11.2019		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger - oppdaterte tegninger av plan	20.10.2026		Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest	21.10.2022	Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 19.03.2020.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vindmøllebakken 11 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 618
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.

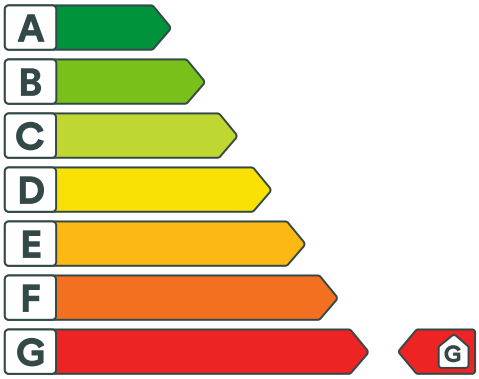
Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Vindmøllebakken 11, 4014 STAVANGER**	
Dato for energimerking **20.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371751**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4482352**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **618**
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 **1875**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **114,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **114,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **391,50**

Vedlegg: Energiattest



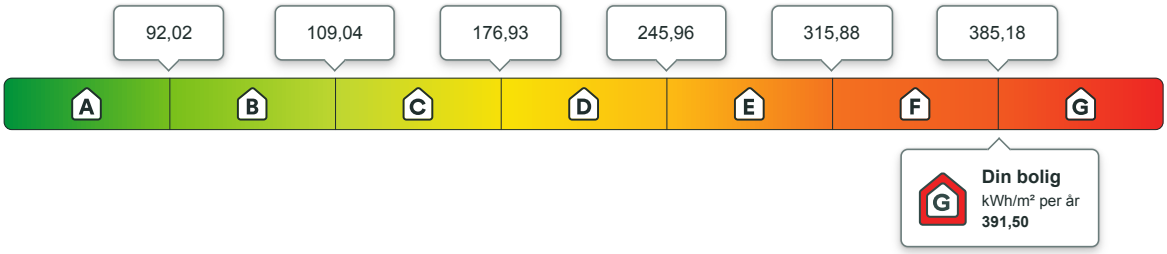
Vindmøllebakken 11, 4014 STAVANGER

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
39 755,87	**329,24**

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

Vedlegg: Energiattest



Vindmøllebakken 11, 4014 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 **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Vindmøllebakken 11, 4014 STAVANGER



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: 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 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

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: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

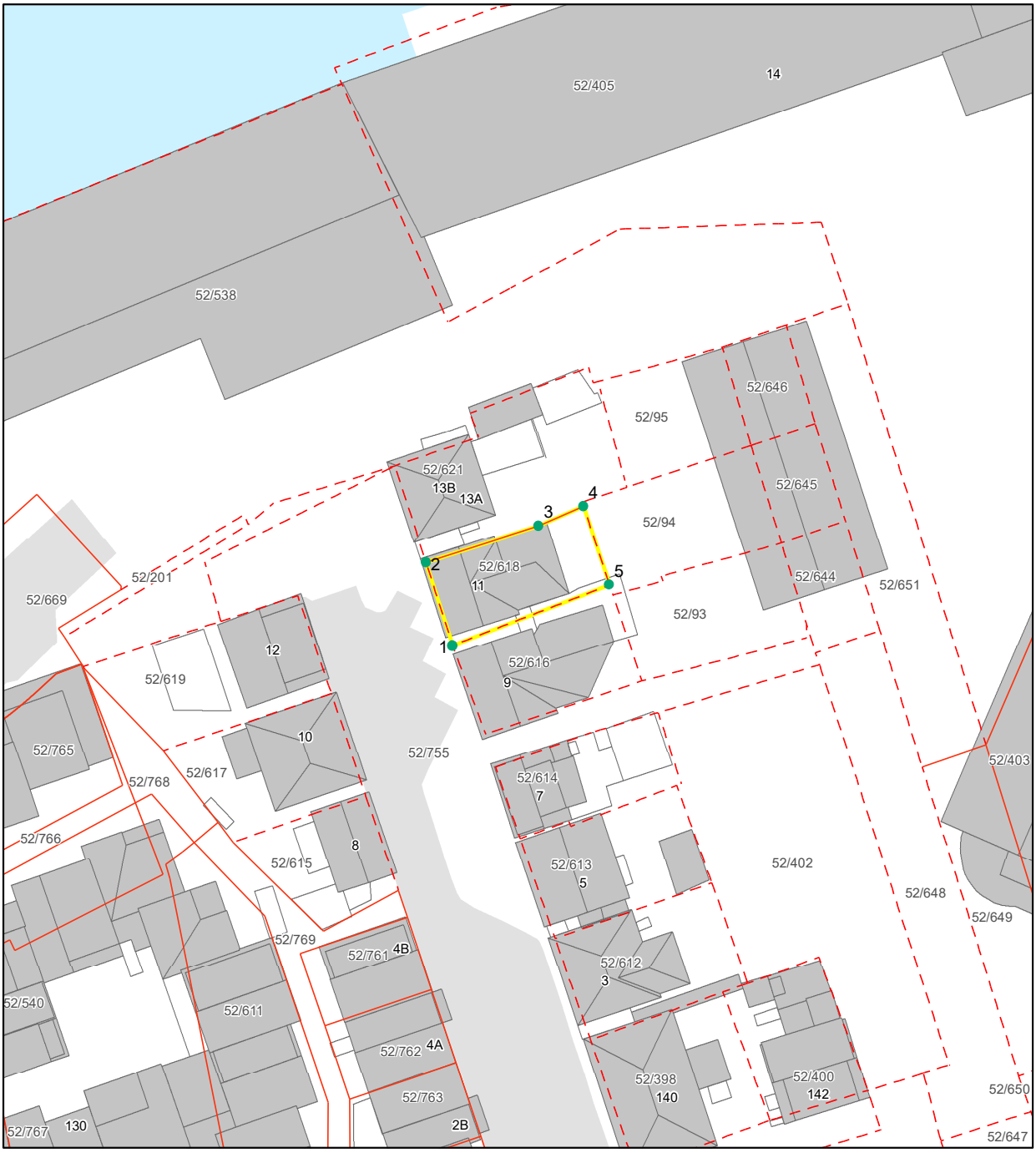
Eiendomskart med grenser

Adresse: Vindmøllebakken 11, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 52/618/0/0
Dato: 2026-04-07
Målestokk: 1:500

Stavanger kommune

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

Adresse: Vindmøllebakken 11, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 52/618/0/0
Dato: 2026-04-07
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



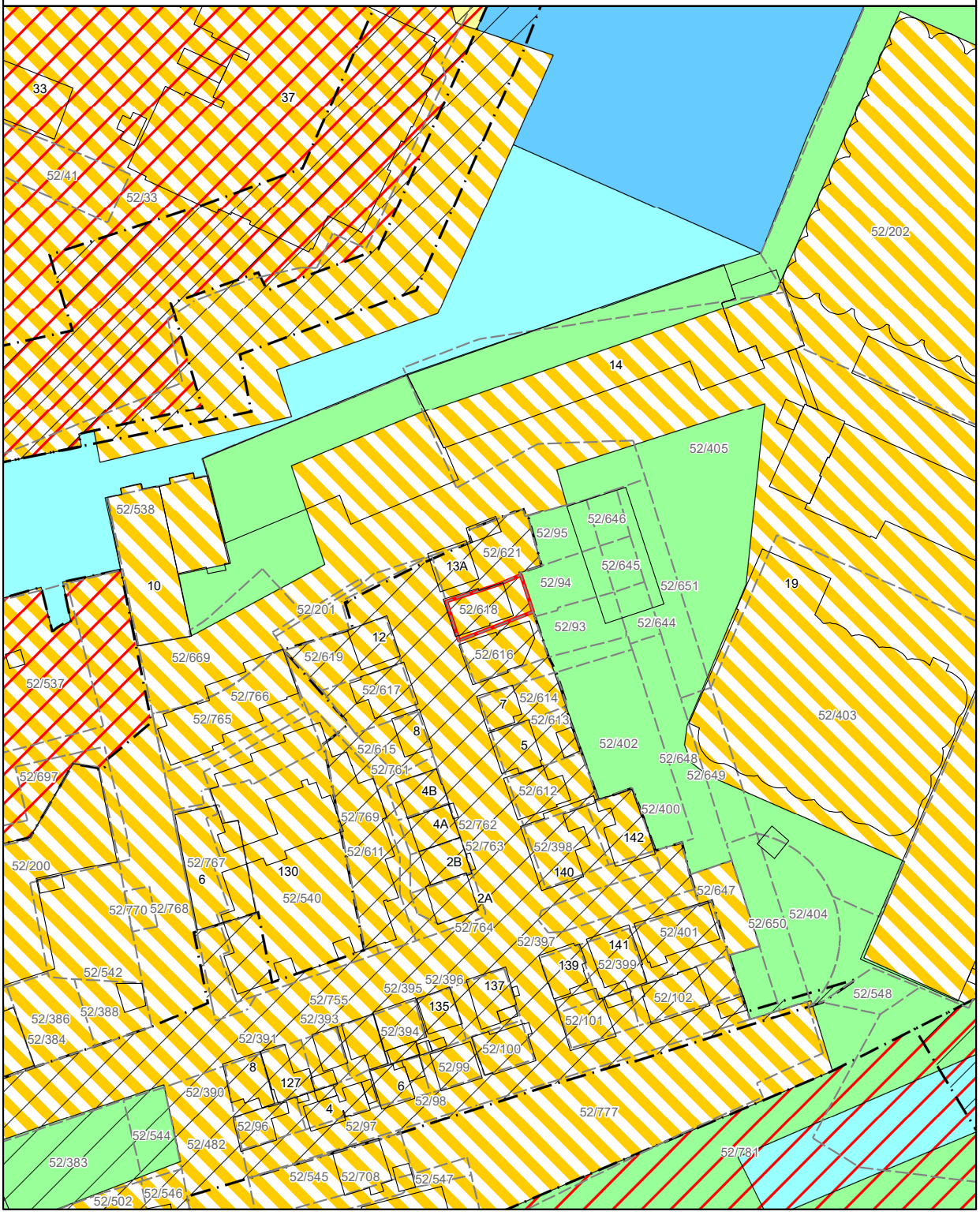
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommuneplan

Adresse: Vindmøllebakken 11, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 52/618/0/0
Dato: 2026-04-07
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



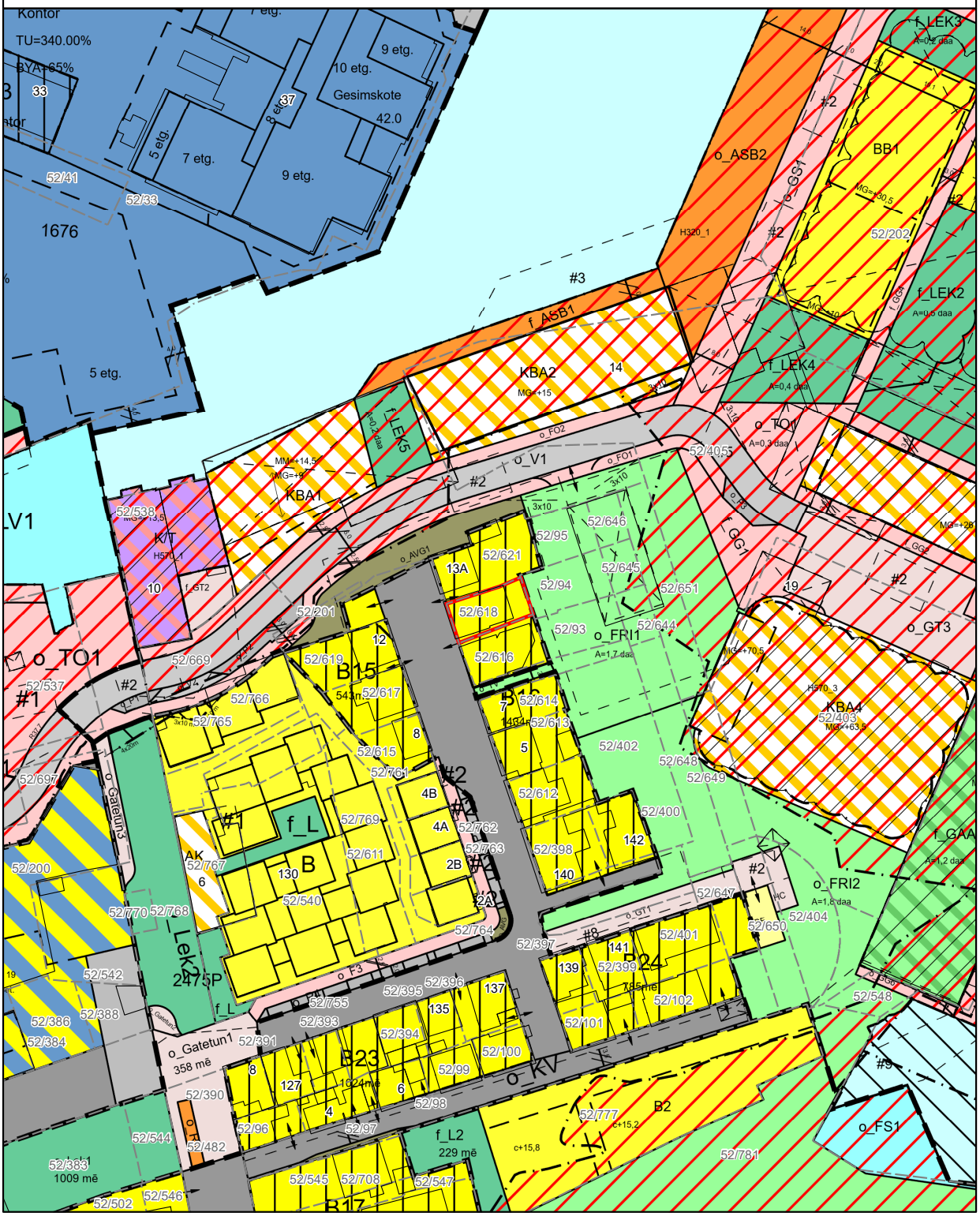
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Vindmøllebakken 11, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 52/618/0/0
Dato: 2026-04-07
Planident: 1901
Målestokk: 1:1,000
Ikrafttredelsesdato: 18.9.2006

Stavanger kommune

N



REGULERINGSBESTEMMELSER
PLAN 1901. SPILDERHAUG STORHAUG BYDEL

Vedtatt av Stavanger bystyrets 18.09.06 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
KBU 15.02.2007	Tilføyd § 2.6	pbl § 12-14
Delegert 04.05.2016	Tilføyd §§ 2.6, 2.11, 14.1, 10 og 14.1.2-14.1.6	pbl § 12-14
Delegert 07.12.2022	Lagt til § 14.3 og § 18	

§ 1 FORMÅL

Planens formål er å legge til rette for en sammensatt bymessig bebyggelse med vekt på funksjonene bolig og kontor. Området skal åpnes mot sjøen og nye friområder etableres. Forbindelsen til sentrum og områdets urbanitet, med sitt bygningsmessige og funksjonelle mangfold, skal styrkes. Området skal utvikles gradvis og eksisterende bebyggelse hensyntas.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Bruk
Det tillates ikke etablert virksomhet som etter kommunens skjønn i urimelig grad vil forstyrre boligområder, friarealer e.a. mht. støy, støv, lukt, trafikkbelastning eller lignende.

§ 2.2 Utforming
Utforming av uteareal og bebyggelse skal ta hensyn til de enkelte områders lokale kvaliteter (se heftet "Planprinsipper for reguleringsplan 1901", datert Helen og Hard/KAP 01.04.04, endret Stavanger kommune 16.08.04). Dette skal dokumenteres i bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse.
Videre skal de vedtatte retningslinjene for Trehusbyen følges.

§ 2.3 Uterom
Det skal være tydelige overganger mellom offentlige og private rom, og stilles høye krav til planlegging og opparbeidelse av uterom med hensyn til utforming, materialbruk, miljø og funksjonalitet.
Det skal etableres leke- og oppholdsareal for ulike aldersgrupper og aktiviteter til alle årstider. For planlegging av større fellesarealer bør det arrangeres åpne arkitektkonkurranser eller inviteres godt kvalifiserte landskapsarkitekter/arkitekter.

§ 2.4 Tiltak i sjø
Alle tiltak i sjø skal godkjennes av havnemyndighet i medhold av havne- og farvannslovens bestemmelser. Samtlige fyllinger og moloanlegg skal godkjennes av havnemyndighetene.

§ 2.5 Miljø
Masser som inneholder miljøgifter over fastlagte grenseverdier må behandles etter plan godkjent av forurensingsmyndighetene. Gravearbeider og utfylling i sjø kan ikke igangsettes før det er gitt tillatelse etter forurensingsloven.

§ 2.6 Frisiktsoner
Innenfor viste frisiktsoner tillates ikke oppført elementer som hindrer sikten mellom 0,5 og 3 m over gateplan. Høystammede trær kan tillates.

§ 2.7 Offentlige gangforbindelser
Offentlige gangforbindelser skal der det er mulig opparbeides som offentlige gang- og sykkelveier. Der terreng eller andre forhold hindrer en slik opparbeidelse skal det i hvert fall sikres en offentlig gangforbindelse.

§ 2.8 Lekeplasser
Ev. behov for sandlekeplasser skal dekkes innenfor bebyggelsesplanområdet. Øvrig krav om lekeplasser kan også dekkes ved hjelp av arealer utenfor bebyggelsesplanområdet, men må da være sikret gjennom avtaler og vist i plan. Kvartalslekeplasser skal plasseres på arealer vist som byggeområder i reguleringsplanen, men for eventuelle boliger i BK17, 18 og 19 og BL1 kan lekeplassbehov også løses innenfor FG1.
Lekeplassnormens avstandskrav må uansett oppfylles.

§ 2.9 Regulering under bakken
Avgrensing for regulering under bakken er angitt på plankartet som grense for tunnel/parkering under bakken.

§ 2.9.1 Forbindelse til Bybrua
For forbindelsen til Bybrua fra Haugesundsgata gjelder fortsatt reguleringsplan 755, "Reg.plan for Strømsteinsbruas tilknyttet til Haugesundsgata og opprustningsplan for Haugesundsgata", stadfestet 31.08.76. Avgrensing for denne tilknytningen er vist over F13 og tilstøtende trafikkareal.

§ 2.9.2 Gjennomføring av Kulvert for Haugesundsgata
Haugesundsgata tillates opprettholdt under bakken mellom viste avgrensing (gjennom F2, F3, B5, BK5, Bakgata og Pedersgata). Arealet under bakken reguleres til kjøreveg.

§2.9.3 Underjordisk parkeringsanlegg
Nord for vist avgrensing i F8, B15 og B16 tillates etablert et underjordisk felles parkeringsanlegg for "Mølleområdet" (se § 2.5) på dagens bakkenivå med forbindelse til forlengelsen av Nedre Banegate. For at etableringen av et slikt anlegg skal kunne gjennomføres må det sikres at dette ikke hindrer etablering og en god opparbeidelse av friområdet F8. Dette må avklares med park- og idrettssjefen.

§ 2.10 Regulering av Mølleområdet (BK16-BK19, K1, K2, BL1, B15, B16, FG1, F8 og Sjøpromenaden)
Så lenge det fortsatt foregår industrivirksomhet i dette området (som f.eks. lagring av korn e.a. i siloene) er området regulert til industriformål (se § 13). Dersom denne virksomheten opphører gjelder den reguleringen av området som er vist på plankartet.
Dette omfatter hele byggeområdene BK16-19, K1, K2 og BL1 samt de deler av B15 og B16 der det tillates underjordisk parkeringsanlegg (se § 2.9.3). I tillegg omfatter det sjøpromenaden langs TH1 og langs FS1 øst for K1 samt mesteparten av FG1 og F8.

§ 2.11 Universell utforming
Prinsippet for universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og legges til grunn for planen.

§ 3 PLANKRAV

§ 3.1 Bebyggelsesplan
Det skal utarbeides bebyggelsesplan i mål 1:500 for følgende områder:
BK11, BK13, BK16-BK26, BK29-BK30, K2, B18, BKF2, BL1-BL3 og K/ST1.

§ 3.1.1 Avgrensing
Bebyggelsesplaner skal foruten det/de aktuelle byggeområdene omfatte:
Aktuelle arealer som må sikres opparbeidet iht. § 17dersom disse ikke allerede er regulert i andre bebyggelsesplaner (eller det forutsettes endringer i allerede vedtatte planer)

§ 3.1.2 Krav til innhold og materiale
Før planarbeidet påbegynnes skal planområdets situasjon kartlegges mht. elektrisitetsforsyning, vann og avløp, fjernvarme og naturgass og eventuelle behov i forhold til disse momentene avklares med aktuelle instanser.
Tilkomstforhold for utrykningskjøretøy skal avklares med brannvesenet.

Bebyggelsesplaner skal bl.a. redgjøre for følgende:
- Bebyggelsens forhold til offentlig rom og overganger mellom private og offentlige uterom
- Bebyggelsens utforming, herunder materialbruk
- Tilknytning til overordnet/tilstøtende vei- og gang- og sykkelveinett
- Parkering for bil og sykkel
- Solforhold, siktlinjer, støyforhold og eventuelle støvproblemer e.l..
- Lokale vind- og klimaforhold etter foreslått utbygging
- Bebyggelsens fjernvirkning mot sjøen (Dokumenteres ved oppriss, perspektiv, modell, fotomontasje e.l.)
- Hvilke områder det skal utarbeides utomhusplan for

Det må leveres modell som viser planlagt bebyggelse.

§ 3.1.3 BL2, BL3, BKF2
Dersom en bebyggelsesplan forutsetter riving av bygg utenfor byggegrense langs Haugesundsgata eller Ryfylkegata skal grensen mot trafikkarealet justeres til den aktuelle byggegrensen.

§ 3.2 Gatebruksplan
Før trafikkarealer opparbeides skal det foreligge godkjent gatebruksplan for det aktuelle området. Planen skal vise formål, høyder, belegg, beplantning, lys og andre relevante anlegg.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

Områdets arkitektoniske mangfold skal videreføres og forsterkes. Ny bebyggelse skal gjenspeile samtiden og det skal legges vekt på et høyt arkitektonisk nivå og en arkitektur som fremstår som nyskapende og innovativ. Ved endring eller reparasjon av eksisterende bebyggelse skal det enkelte hus egenart og særegne arkitektoniske kvaliteter ivaretas. For større utbyggingsprosjekter bør det arrangeres åpne arkitektkonkuranser eller inviteres godt kvalifiserte arkitekter til prosjektering.

Bebyggelse skal ha klar henvendelse til det offentlige rom og skal i utgangspunktet ligge langs gate. Det skal være en tydelig overgang mellom offentlige og private uterom. Hvis en bygning trekkes tilbake fra gatelinjen for å etablere balkonger e.l. skal det legges særlig vekt på gode overgangsløsninger til gaten. I tillegg til henvendelse mot gate bør bebyggelsen også henvende seg mot offentlige gangforbindelser, gjerne med plassrom, der dette er aktuelt.

§ 4.1 Krav til rammesøknad
Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for oppfyllelse av rekkefølgekrav.

Det skal utarbeides sammenhengende plan- og fasadeoppriss som viser tilstøtende bebyggelse som er nærmere enn 15 m. Det skal redegjøres for støv- og støybelastninger, og beskrives ev. nødvendige tiltak mot disse.

Søknad om rammetillatelse skal inneholde en utomhusplan som viser opparbeidelse av aktuelle uteområder med beplantning, møblering, terrengbehandling, atkomst, bil- og sykkelparkering, av- og pålessing, utelager, belegg, gjerder, avfallshåndtering, forstøtningsmurer o.l. Utomhusplanen skal godkjennes av byplansjefen og de avdelinger innen teknisk drift som anses aktuelle for den enkelte plan.

§ 4.2 Byggehøyder
Maks. tillatt byggehøyde og etasjeantall angitt på plankartet.

Der dette ikke er angitt tillates maks. to etasjer, men kan tillates tre etasjer hvis dette ikke bryter med eksisterende målestokk. Tillatt gesimshøyde over gjennomsnittlig terreng/gatenivå er maks. 6,50 m ved to et. og maks. 9,75 m ved tre et.

For BL2, BL3, K/ST1, BKF2 og BK29 tillates en bebyggelse på maks. 6 et. og en høyde på maks. kote 36 dersom bebyggelsen legges som lameller vinkelrett på Haugesundsgata.

§ 4.3 Bruksareal
Ved beregning av bruksareal (BRA) skal areal under terreng medregnes avhengig av avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen slik:
Der avstanden er under 0,5 m regnes arealet ikke med
Der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m regnes 50 % av arealet med.
Der avstanden er over 1,5 m regnes hele arealet med.
Andre forholdstall bør brukes dersom belastning på omgivelsene fra virksomheten gjør det påkrevet.

§ 4.4 Tomteutnyttelse
Maks. tillatt tomteutnyttelse er angitt på plankartet.
Tomteutnyttelse skal alltid beregnes for hele delområder.

§ 4.4.1 BK11, BK13, BK20-26, BK29-BK30, BL1-BL3 og BKF2
For disse områdene beregnes maks. tillatt tomteutnyttelse ut fra de formål de benyttes til iht. følgende tabell:

Tillatt maksimum %TU	Maksimum % av BRA som kan benyttes til bolig	Minimum % av BRA som må benyttes til andre formål
125	100	0
130	90	10
135	80	20
140	70	30
145	60	40
150	50	50
155	40	60
160	30	70
165	20	80
180	10	90
220	0	100

Arealer knyttet til boliger (som f.eks. boder og parkeringsanlegg) skal regnes med i boligarealet.

For BK11, BK13 og BK20 tillates allikevel ikke en høyere %TU enn angitt på plankartet (henholdsvis 190%, 165% og 170%).

§ 4.5 Byggegrense
Der ikke annet er vist på plankartet gjelder formålsgrensen som byggegrense.
Balkonger, terrasser, takutspring og lignende skal løses innenfor byggegrensen.

§ 4.6 Boliger
Det skal være variasjon en variasjon av leiligheter når det gjelder størrelse og typologi innenfor hvert bebyggelsesplanområde slik at ulike behov dekkes.
Alle nye leiligheter skal ha en privat uteplass på min. 4 m^2 og denne skal ikke ha hovedorientering mot nord/nordøst/øst. Minst 50% av uteareralet for boliger skal ha sol kl. 15.30 ved vårjevndøgn
Nye boliger tillates ikke etablert i områder som er utsatt for urimelig grad av støy, støv, lukt, trafikkbelastning eller lignende fra eksisterende virksomhet.

§ 4.7 Parkering
Parkering skal fortrinnsvis skje i fellesanlegg under bakken eller under bebyggelse.
Det skal legges til rette for sykkelparkering fortrinnsvis inne i bygg eller nær inngangsparti.

§ 4.8 Av- og pålessing m.m.
Av- og pålessing, varemottak og oppstilling av varebiler skal skje på egen grunn. Plass for håndtering av avfall, containere, komprimatorer og lignende skal bygges inn i bygninger eller avskjermes med innhegning eller lignende som er tilpasset omgivelse. Varemottak må ikke plasseres inn mot boligområder.

§ 4.9 Miljøtiltak
Det skal legges til rette for vannbåren varme i alle nybygg. Det skal så langt det er mulig legges til rette for lokal kompostering og avfallsortering.

§ 5 OMRÅDER FOR BOLIG (B1-B24)

Områdene skal nyttes til boligformål.

I 1. et. kan det i tillegg tillates service- og ervervsvirksomhet dersom denne i størrelsesorden tilpasses boligene og i vesentlig grad ansees å være et servicetilbud til nærområdet eller utøves i tilknytting til boligfunksjonene.

§ 6 OMRÅDER FOR KONTOR (K1-K2)

Områdene skal benyttes til kontor.

§ 7 OMRÅDER FOR BOLIG/KONTOR (BK1-BK13, BK16-BK26 og BK29-BK30)

§ 7.1 Bruk
Områdene kan brukes til bolig og/eller kontor. Det kan i tillegg tillates lettere industri og servicefunksjoner som serveringssteder, hoteller og gallerier samt mindre forretninger som ikke kommer i konflikt med hovedformålene. Gjennom bebyggelsesplaner kan det også legges til rette for skoler, barnehager og sykehjem for å dekke bydelens behov. Mindre butikker, kiosker, restauranter og utsalg knyttet til virksomheten i området kan tillates når dette fremgår.

Mindre byggearbeider i tilknytning til eksisterende virksomheter kan tillates selv om virksomheten i utgangspunkter er i strid med hovedformål. Det tillates ikke utvidelsen av slik virksomhet.

§ 7.2 BK1-BK13 og BK20-BK21
Ved eventuell etablering av boliger i 1.et. mot gate må gulvnivå i leiligheten være minst 0,7 m høyere enn gjennomsnittlig gatenivå. Langs Pedersgata tillates forretninger i hele 1. et. så lenge kravene i § 7.1. oppfylles.

§ 7.2.1 BK21
En del av bebyggelsen med en grunnflate på maks 385 m2, tillates i 8 etasjer med en høyde på maks kote 38.Den øvrige del av tomten kan bebygges med maks 2 etasjer og maks kotehøyde 17. Det tillates en adkomst i øst så lenge det drives virksomhet i eksisterende bebyggelse. Adkomsten kan eventuelt justeres i forbindelse med opparbeidelsen av F11 og offentlige trafikkområder.

§ 7.3 BK16
Dersom det bygges høyere enn 2 et. der planen tillater 4 et. må det etableres 2-etasjes bebyggelse mellom disse områdene og etableres utearealer på taket av denne. Bebyggelsen over 2. et. skal tilpasses eksisterende bebyggelse langs Vindmøllebakken. Ved en eventuell etablering av boliger ut mot sjøpromenaden må gulvnivå i disse være minst 1 m høyere enn gjennomsnittlig nivå for sjøpromenaden.

§ 7.4 BK17 – BK19
Eksisterende bygningsmasse tillates ombygd og/eller revet. Det tillates ikke nybygg eller større tilbygg/påbygg.

Eventuelle boliger i 1. et. mot Sjøpromenaden må ha gulvnivå min. 1 m over dennes gjennomsnittlige nivå.

§ 7.5 BK22
Bebyggelsen skal utformes som punkthus som ivaretar siktlinjer mot sjøen.

Dersom det etableres en sokkeletasje ut mot den nye veien og med parkering i bakkant av disse tillates det en bebyggelse her på 6 etasjer (inklusiv sokkeletasjen). Denne sokkeletasjen skal danne et nytt terreng på kote 6 der det skal opparbeides utearealer for bebyggelsen. Med en slik løsning tillates en tomteutnyttelse på maks. %TU=300%. Mulig boligandel ved en slik utbygging må avklares i bebyggelsesplan, men må sees i sammenheng med § 4.4.1.

§ 7.6 BK25
Dersom eksisterende bygning ombygges/påbygges tillates en %TU på 300 % og en høyde på maks. kote 30 og fem etasjer. Eventuelle påbygg, og bare de, vil kunne benyttes til bolig dersom det oppnås tilstrekkelig kvalitet på boliger og utearealer. Dersom eksisterende bygning rives gjelder begrensningene som er angitt på plankartet.

§ 7.7 BK26
Det kan tillates mindre byggearbeider knyttet til dagens eksisterende forretningsformål fram til regulert nytt lokalsenter mellom Haugesundsgt. og Ryfylkegt. (utenfor planområdet) er etablert. Det tillates uansett ikke at forretningsarealet utvides. Lokalsenteret regnes som etablert når det er etablert minst 1500m^2 detaljhandel innenfor området regulert til lokalsenter (områdene LOK1-LOK3 innenfor reguleringsplan 1785 - Breivig, Lervig og Spilderhaugvigå).

§ 7.8 BK29
Det tillates ikke boligformål i de to nederste etasjene mot Haugesundsgata.

§ 8 OMRÅDER FOR INDUSTRI/KONTOR (VK1 og VK2)

Områdene kan brukes til kontor og/eller verksted.

§ 9 OMRÅDE FOR BOLIG/KONTOR/FORRETNING (BKF2)

§ 9.1 Bruk
Området kan brukes til bolig, kontor og forretning.
T-BRA for forretningsformålet er 1000 m^2.
Det tillates ikke boligformål i de to nederste etasjene mot Haugesundsgata.

§ 9.2 Utforming
Forretninger skal henvende seg mot gate- eller plassrom. Det tillates ikke utendørs lagerareal. Kundeparkering skal løses på egen grunn og ha en klar romlig avgrensing til gate.

§ 10 OMRÅDER FOR ANNET KOMBINERT FORMÅL (BL1 - BL3)

I BL1 tillates boliger, kontorer, restauranter og serveringssteder samt idrettsfasiliteter og andre publikumsrettede servicefunksjoner.

I BL2 og BL3 tillates bolig, kontor og undervisning samt idrettsfasiliteter og andre publikumsrettede service-funksjoner. Det tillates ikke boligformål i de to nederste etasjene mot Haugesundsgata.
I BL3 tillates også bryggerivirksomhet så fremt dette ikke kommer i konflikt med boliger (se § 2.1).

<u>Bygningsmasse i BL2 som stikker ut over veiformål</u>
Bygningsvolumet er vist med byggegrenser på plankart. Det tillates en utkraging av bygg ut over fortau langs Hesbygata . Høyden fra fortau til underkant bygningsvolum, og maks gesimshøyde skal være det samme som eksisterende bygningsvolum. Det tillates byggetiltak innenfor byggegrense.

§ 11 OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL (A1)

Bygget skal brukes som serveringssted, forsamlingslokale, museum e.l.. 1. et. skal ha en publikumsrettet funksjon.

§ 12 OMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER (O1 ogO2)

O1 skal benyttes til offentlig undervisning og O2 skal benyttes som offentlig kirke.

§ 13 OMRÅDE FOR INDUSTRI

Siloene kan benyttes til lagring av korn og lignende. Området kan for øvrig benyttes til kontorer og lignende knyttet til denne virksomheten. Industriformålet utgår når denne virksomheten opphører (se § 2.5).

§ 14 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 14.1 Trafikkområder på land
Områdene skal opparbeides etter plan iht. §§ 3.1 og 3.2.

Ryfylkegata skal opparbeides som kollektiv- og gang/sykkel-sone.
Det skal etableres fysisk midtdeler i Haugesundsgata.
Ved utvidelse av Haugesundsgata skal rundkjøringen gjøres større. Det må da legges stor vekt på trygge forhold for fotgjengere og gode forhold for kryssing av Haugesundsgata og Hesbygata nord for rundkjøringen.

Det skal ved opparbeidelse av Haugesundsgata tilrettelegges for at denne skal være utrykningstrasé for brannbil.

§ 14.1.1 Sjøpromenade
Arealene skal opparbeides som en sammenhengende gangpromenade og må utformes slik at de kan benyttes av utrykningskjøretøy. Promenadens avslutning mot sjøen skal være vertikal, og ikke en skrånende fylling. Arealene skal utformes med høy kvalitet med hovedvekt på naturmaterialer og uten bruk av asfalterte flater. Promenaden kan i bebyggelsesplan for tilstøtende område utvides i forhold til det som er vist på plankart, og det utvidede arealet kan eventuelt overbygges. Det må sikres en helhet i overgang mellom ulike utbyggings-områder, -trinn og –faser.

§ 14.1.2 Torg
Arealene skal opparbeides som bymessige kjørbare uterom der gående og syklende prioriteres. Der det er mulig skal det også legges til rette for aktiviteter og opphold. For å oppnå dette kan torgene utstyres med vannuttak, avfallsbeholdere, møblering etc..

Torgenes opparbeidelse skal planlegges i sammen med tilstøtende torgarealer. Det skal sees på en opparbeiding med en materialbruk slik at torgene framstår som enhetlige. Trær kan også brukes til å definere torgene.

§ 14.1.3 Materialbruk
Det generelle prinsippet for gatene i området er at det etableres asfalt på kjøreveg, betongheller på fortau, granitt- kantstein og brostein i granitt inn mot bebyggelse. Brosteinen benyttes til å tilpasse ulik avstand fra fortau til bebyggelse.

§ 14.1.4 Sykkelfelt
Sykkelfelt etableres med asfalt i rød farge, og sykkelsymbol i hvitt påtrykk.

§ 14.1.5 Trær
Det skal etableres trær langs gatene. Trærne må tilpasses bysituasjonen. Det skal utarbeides en egen treplantingsplan som sikrer dette, planen skal godkjennes av park- og veisjef. Trær må sikres tilfredsstillende forhold for god utvikling av rotsystem og krone.

§ 14.1.6 Rundkjøringer
I senter av rundkjøringer kan det etableres design/ kunst. Temaet kan gjerne være stedsidentitet (hermetikk, Storhaug øst). Tiltaket skal gjøres i samråd med Veimyndighet.

§ 14.2 Havneområde i sjø
Bebyggelsesplan for tilstøtende byggeområder kan endre formålsgrense for sjøpromenade og havneområde hvis dette øker områdets funksjonelle og estetiske kvalitet. Se også § 2.4.

§ 14.3 KJøreveg
Langs Dokksmauet skal det etableres kjøresterkt rekkverk langs sørsiden av veien i kombinasjon av betongmur. I østre enden av Dokksmauet skal det etableres bilsperre.

§ 15 FRIOMRÅDER

Området skal opparbeides for opphold, rekreasjon og lek.
Det kan tillates mindre bygninger og anlegg som øker områdenes kvalitet i forhold til opplevelse og bruk.

§ 15.1 Utgraving av dokk (FS2 og F10)
Den del av FS2 som går inn i F10 skal etableres ved at en gammel dokk graves fram. Omfanget av utgravingen av dokken skal avklares i bebyggelsesplanen. Det må bl.a. dokumenteres at det oppnås en tilfredsstillende vannkvalitet i dokken som foreslås utgravd. Dersom det ikke er aktuelt å grave ut alt arealet som er vist på plankartet må grensen mellom friområde på land og i sjø (F10 og FS2) justeres tilsvarende i bebyggelsesplanen.

Det skal i utgangspunktet etableres minst en gangforbindelse over dokken. Dersom bare deler av dokken graves ut kan dette kravet vurderes frafalt.

§ 15.2 F1
Det tillates en gangatkomst til Kaisegata 1 over området. Atkomsten kan ha en bredde på maks. 1,2 m, og må ikke privatisere området.

§ 16 SPESIALOMRÅDER FOR BEVARING

Før planer eller søknader om tiltak godkjennes skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren. Eksisterende bebyggelse skal bevares. Ved fornyelse eller reparasjon (herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning, taktekking osv.) skal bebyggelsen så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende. Ved totalskade kan ny bebyggelse tillates, og denne skal harmonere med øvrig bebyggelse med hensyn til fasadeutrykk, takform, volumer og detaljer. Riving tillates ikke.

§ 17 REKKEFØLGE AV TILTAK

§ 17.1 Lekearealer
Anlegg for lek (sandlekeplass og kvartalslekeplass) skal være ferdigstilt før boliger tas i bruk.

§ 17.2 Ubebygde arealer i byggeområdene
Ubebygde deler av aktuelle tomter skal være ferdig opparbeidet før bygningene tas i bruk.

§ 17.3 Offentlige trafikkområder og friområder

§ 17.3.1 Offentlige kjøreveger
Før det gis rammetillatelse skal offentlige kjøreveger, inkludert vann- og avløpsanlegg, fram til og langs det aktuelle delfeltet være opparbeidet eller sikret opparbeidet iht. reguleringsplanen.

Før det gis rammetillatelse innenfor områder med krav om bebyggelsesplan (se § 3.1) skal Ryfylkegata og Haugesundsgata, inkludert vann- og avløpsanlegg, være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

§ 17.3.2
Tabellen under angir hvilke trafikkområder, inkludert vann- og avløpsanlegg, som i tillegg må være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis rammetillatelse innenfor det enkelte byggeområde. Tabellen angir også hvilke friområder som må være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis rammetillatelse.

Byggeområde: Trafikkområde/ friområde:	BL1	BL2	BL3	BK11	BK12	BK13	BK16	BK17	BK18	BK19	BK20	BK21	BK22	BK23	BK24	BK25	BK26	BK29	BK30	BKF2	VK1	VK2	B18	K1	K2	K/ST1
Sjøpromenade langs Svankevigå øst for K1	X						X	X	X	X														X	X	
Sjøpromenade langs Spilderhaugvigå	X						X	X	X	X														X	X	
Torg i Støperigata mellom F10 og F11				X	X	X						X	X	X	X	X	X						X			
Sjøpromenade vest for K1, inkl. bro	X			X		X	X	X	X	X														X	X	
Torg i krysset Pedersgata/Støperigata				X	X	X																				
Gang- og sykkelveg langs VK2																						X				
Ny vei langs BK22, BK23 og BK26				X	X	X						X	X	X	X	X	X						X			
F4																					X	X				
F8	X						X	X	X	X														X	X	
F11 og F10 inkl. dokk og ev. bro over denne				X	X	X						X	X	X	X	X	X						X			
F12 og F13 og torg langs BK20		X	X								X							X	X	X	X	X				X

§ 18 Bestemmelsesområde Dokksmauet

Langs boligene på nordsiden i Dokksmauet skal det etableres steinlagt gangareal med bredde 1,5 m. Gangarealet tilpasses veikant og eksisterende bebyggelse.

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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

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

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

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

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

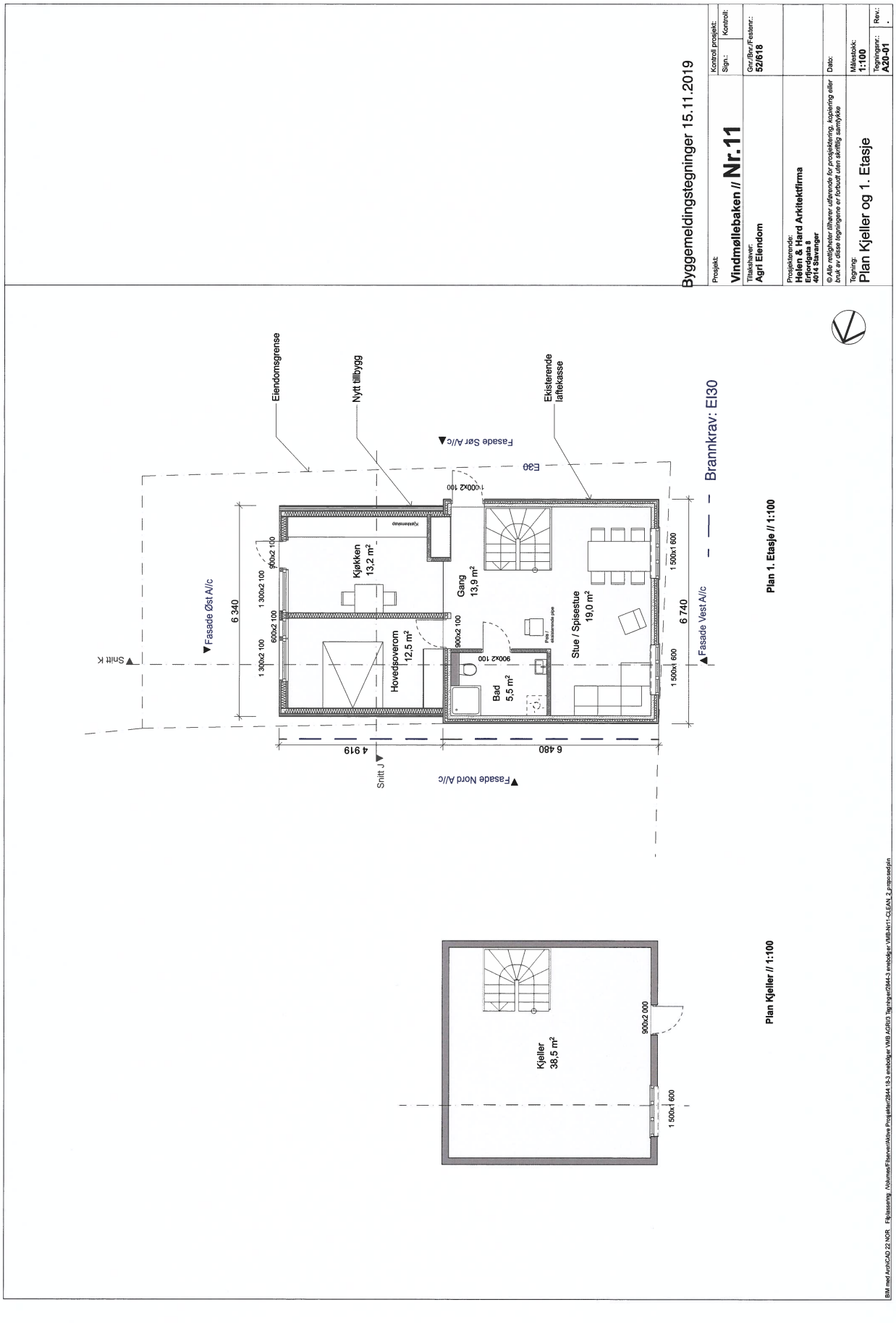
f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

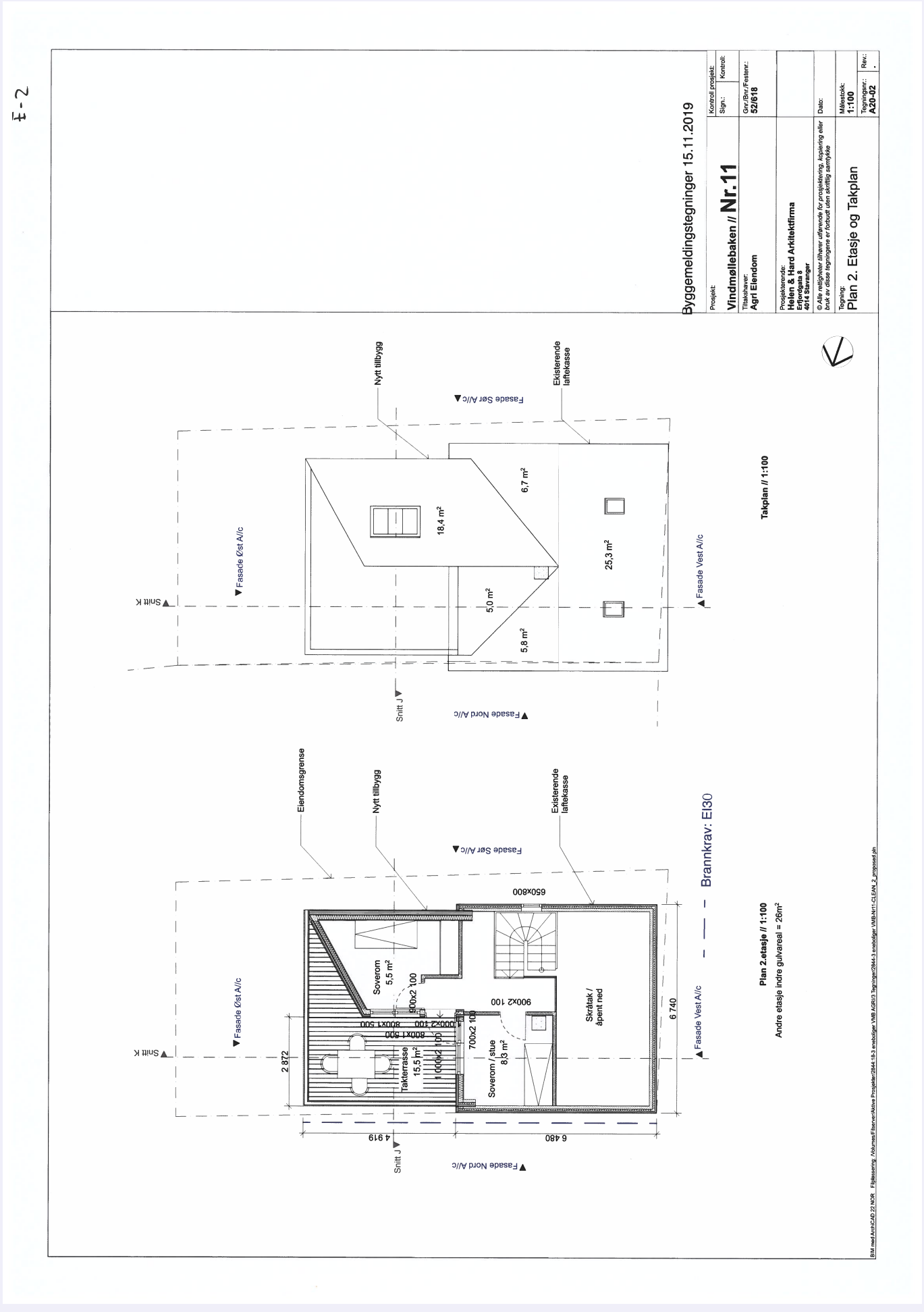
h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

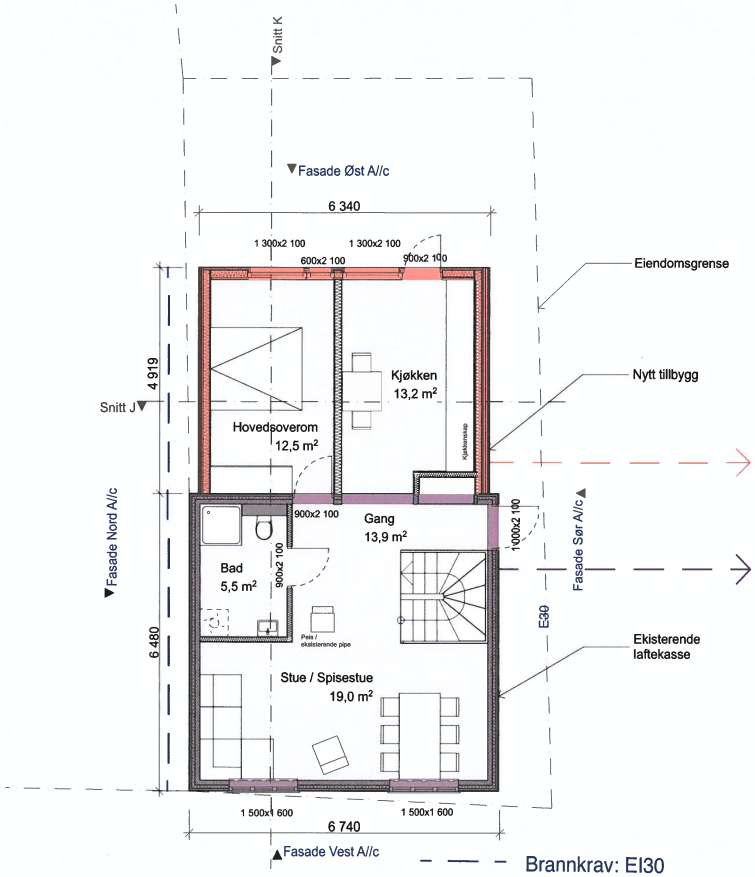
i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon





Plan 1. Etasje // 1:100

// Nytt Tilbygg // Forslag

Panel & Kledning //
- Stående over og underligger, beiset
- 22x98 mm overligger med ca 10 mm avstand
- 22x68 mm underligger
- sløyfer/lekter OBS: Ved vegg med takrenner, økes lektetykkelsen, slik at takrenne og nedløp skjules bak kledning
- Vindtetting
- 148+48 mm stenderverk
- innvendig kryssfinerplater

Tak //
- Skal fremstå likt som vegg
- Tretak, over og underligger, kjerneved furu
- 22x98 mm overligger med ca 10 mm avstand, spor på underside
- 22x68 mm underligger, spor på overside
- sløyfer/lekter
- membran/tekking
- undertak, osb/rupanel
- lekter (luftesjikt)
- 148+48 mm sperrer (hvis ok ift bæring)
- innvendig kryssfinerplater

Takrenne & Nedløp //
- Alle synlige renner, nedløp og beslag i eloksert aluminium.

Ytterdører & Vinduer //
- Trekarm, Gilje el tilsv., u-verdi 1,0 eller bedre

// Ekisterende Laftekasse // Krav

Panel & Kledning //
- Kledning; sjekk hus etter rester av opprinnelig kledning. Høvlet enkeltfaset 6" kledning med høvlet overflate der det ikke avdekkes annet.

Takrenne og Nedløp //
- Alle hus må ha vannstokk og smal belistning.
- Taknedløp: zink eller hvitmalt aluminium, nedløpene skal ha rette knekker/ bend
- Behold opprinnelige størrelser på takutstikk og vindski tett på.

Tak //
- Takpanner skal være enkeltkrumme, ufalsede i natur farge. Randers RT 806, Monier naturell eller tilsvarende. (Ikke gavlpanner)

Piper //
- Piper skal beholdes, evt gjenoppmures hvis de er for dårlige. Kan legge skiferhelle på topp stålinnsats.

Ytterdører //
- Dører; ramtre m speil

Vinduer //
- Vinduer i fasader som tilbakeføres skal være koblede og kittet
- Der vinduer får brannkrav kan det vurderes å avvike fra koblingskrav.

Takvinduer //
- Takvinduer; i opprinnelige tak kan det tillates 50 x 50 vindu (evt to et stykke i fra hverandre). Velux GVR eller tilsvarende tilpasset enkeltkrumme takstein.

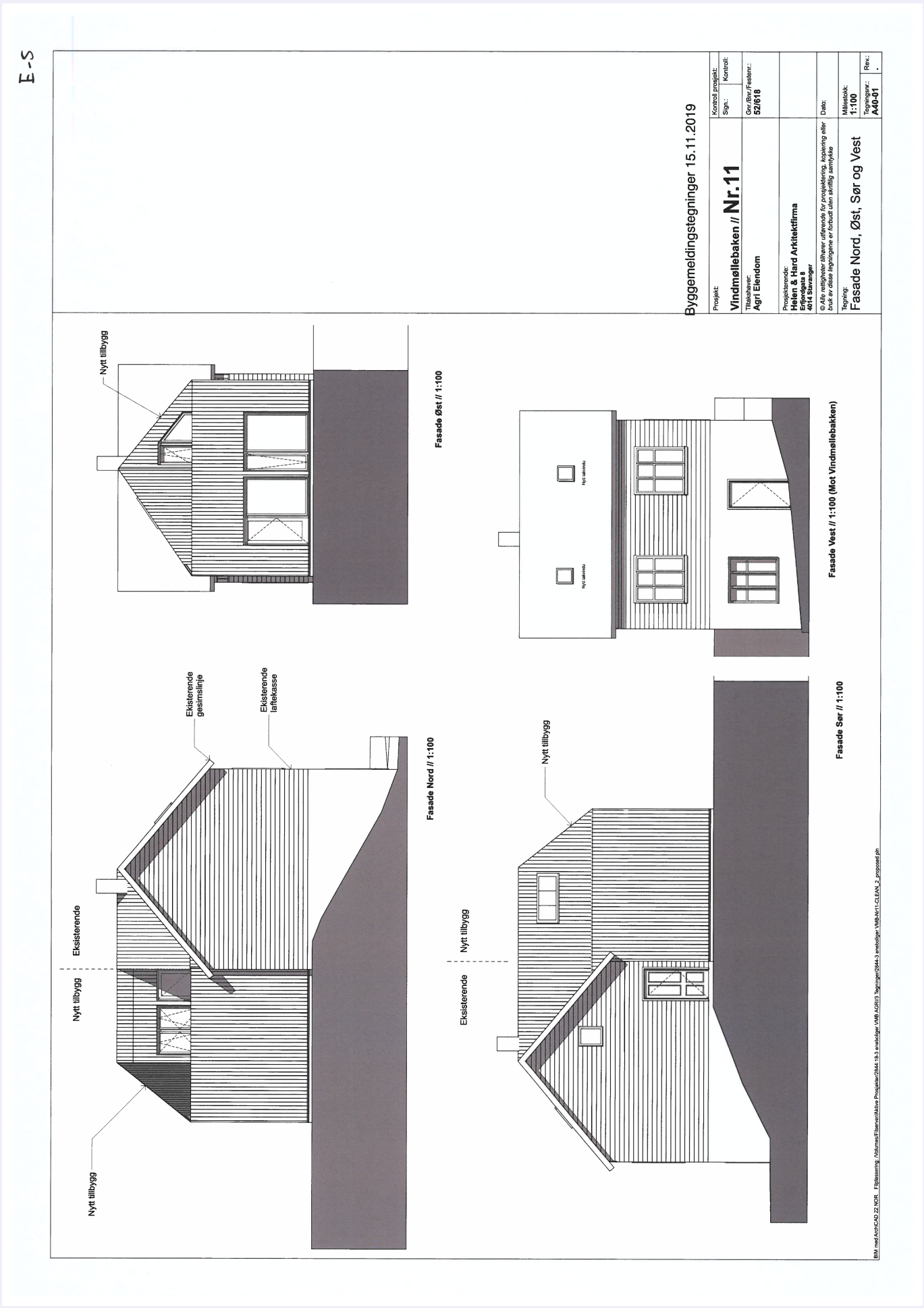
Generell tilbakemelding fra byantikvar //
- Tilbakeføre fasade og gesimslinje og mot Vindmøllebakken
- Beholde gavel-fasader
- Beholde laftekasse i første etasje (laftekasse som er intakt)
- Farger; mørkest farge på dør, mørkere lister rundt vinduer enn kledning. Jordfargepalett.
- Nødvendig å søke avvik fra TEK 17 ift isolasjonstykkelser. Fravik på TEK nødvendig der det går ut over vernende arkitektoniske kvaliteter
- Sokkel bør være pusset mur i mørkere farge enn kledningen.

Byggemeldingstegninger 15.11.2019

Prosjekt: **Vindmøllebaken // Nr.11**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver: **Agri Elendom**	Gnr./Bnr./Festenr.: **52/618**
Prosjekterende: **Helen & Hard Arkitektfirma** Erfjordgata 8 4014 Stavanger	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato:
Tegning: **Krav og Enkel Beskrivelse**	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A20-03** Rev.: **.**

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: /Volumes/Filserver/Aktive Prosjekter/2844:18-3 enebolig er VMB AGRI/3 Tegninger/2844-3 enebolig er VMB-Nr11-CLEAN_2_proposedpln

Vedlegg: Kommunalinformasjon



E-6

Byggemeldingstegninger 15.11.2019

HELEN & HARD

// Vindmøllebakken **Nr.11** // AGRI // 15.11.2019

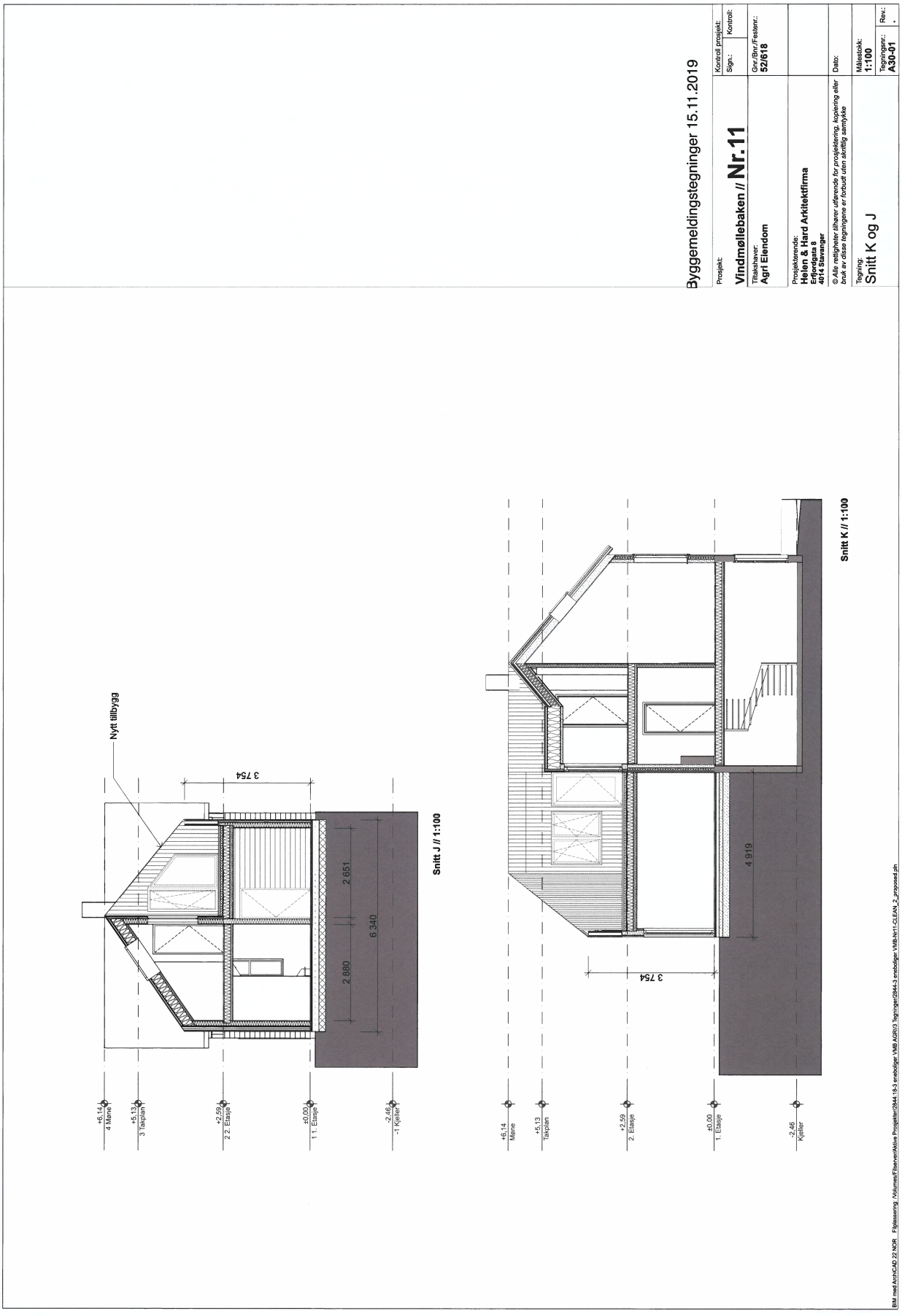
Eksterne Visninger

Helen & Hard Arkitektfirma, Skrivergata 12 Oslo 0161
+47 93 01 07 37 hhaarma.no

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver offentliggjøring, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller annet prosjekt krever skriftlig tillatelse fra arkitekten

Printet: Tirsdag 5. November 2019 kl 14:49 - Filnavn: 2844-3 Arkdesign VMB-Nr11-DLEAK_2_protected.pln

E.4


Byggemeldingstegninger 15.11.2019
Prosjekt:
Vindmøllebaken // Nr.11
Tiltakshaver:
Agri Eiendom
Prosjekterende:
Helen & Hard Arkitektfirma
Eiforidgata 8
4014 Stavanger
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
Kontroll prosjekt:
Sign.:
Kontroll:
Dato:
Gnr/Bnr./Festenr.:
52/618
Tegning:
Snitt K og J
Målestokk:
1:100
Tegningsnr.:
A30-01
Rev.:
Nyt tilbygg
3 754
2 651
6 340
2 880
+6,14
4 Mønė
+5,13
3 Takplan
+2,59
2 2. Etasje
±0,00
1 1. Etasje
-2,46
-1 Kjeller
Snitt J // 1:100
4 919
3 754
+6,14
Mønė
+5,13
Takplan
+2,59
2. Etasje
±0,00
1. Etasje
-2,46
Kjeller
Snitt K // 1:100
BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: /Volumes/Tilskrevet/Aktive Prosjekter/2844-18-3 enebolliger VMB AGRI/3 Tegninger/2844-3 enebolliger VMB-Nr11-CLEAN_2_proposed.pln

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Arkitektfirma Helen & Hard AS
Erfjordgata 8
4014 STAVANGER

Dato: 21.10.2022
Saksnummer: 20/05634-7
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 52/618 - tilbakeføring av fasade og tilbygg

Byggestedsadresse	Vindmøllebakken 11
Ansvarlig søker	Arkitektfirma Helen & Hard AS
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 17.10.2022.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 19.03.2020.

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

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

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Oddvar Wersland
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

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

VINDMØLLEBAKKEN 11

Nabolaget Badedammen/Spilderhaug - vurdert av 129 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjelvene Linje 1, 4, 38, X60, 100	**5 min** 0.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**20 min** 1.6 km
Stavanger Sola	**21 min**

SKOLER

Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	**12 min** 1 km
Nylund skole (1-7 kl.) 658 elever, 29 klasser	**13 min** 1 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 441 elever, 30 klasser	**16 min** 1.4 km
Bergeland videregående skole 700 elever	**15 min** 1.3 km
Stavanger katedralskole 375 elever	**18 min** 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kyviks vei	**10 min**
Nytorget	**10 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 74/100

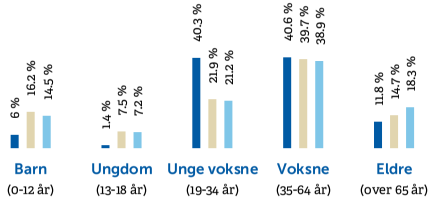
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 66/100

NABOSKAPET

Høflige 49/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Badedammen/Spilderhaug	1 778	1 278
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Nymansveien barnehage (1-5 år) 45 barn	**10 min** 0.7 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	**10 min** 0.8 km
Bia Steinerbarnehage (1-5 år) 20 barn	**16 min** 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Støperigården Post i butikk, PostNord	**4 min** 0.3 km
Coop Prix Badedammen Post i butikk	**4 min** 0.3 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 80/100

SHOPPINGUTVALG

Bra 73/100

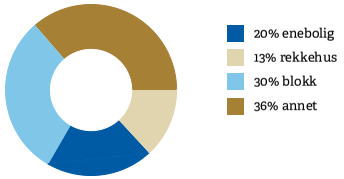
VEDLIKEHOLD VEIER

Godt velholdt 73/100

SPORT

Kjelvene balløkke Ballspill	**5 min** 0.4 km
Nylund skole Aktivitetshall, ballspill	**9 min** 0.8 km
SATS Storhaug	**7 min**
Aura Fitness Storhaug	**6 min**

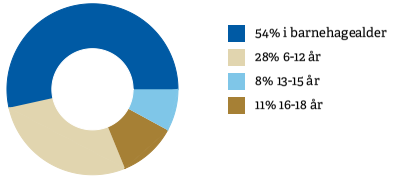
BOLIGMASSE



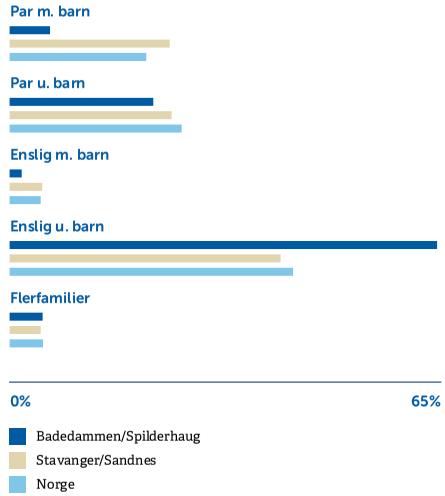
VARER/TJENESTER

Mediegården	**12 min**
Ditt Apotek Støperigården	**3 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

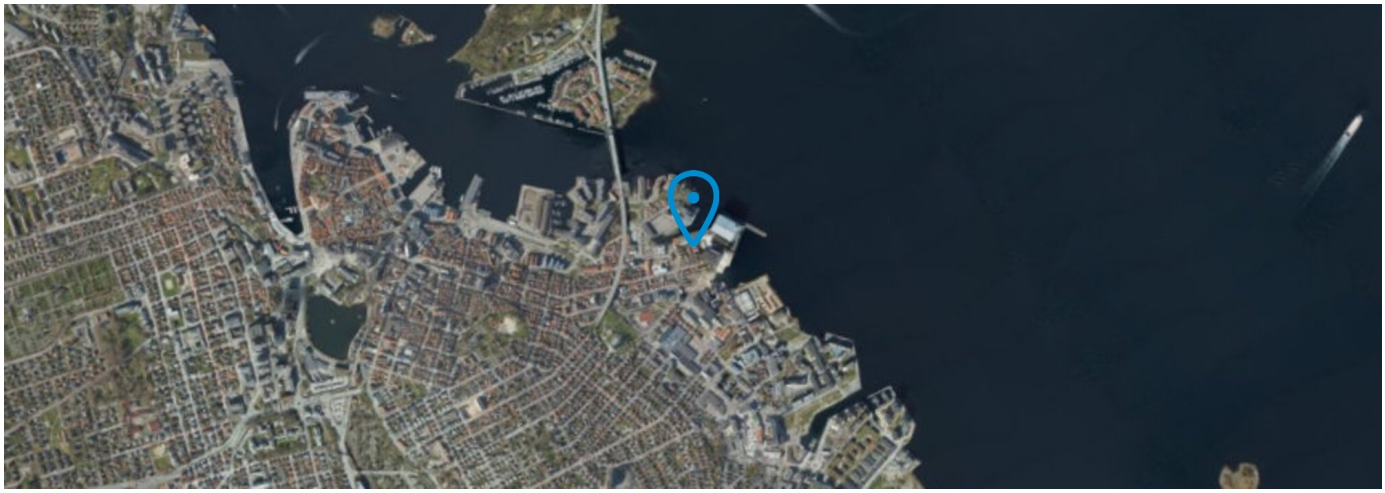


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**23%**	**33%**
Ikke gift	**64%**	**54%**
Separert	**11%**	**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 2025

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 2025





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 2025

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE

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: 2211260110 / Tone Ween Fredriksen, tlf. 95227893
Vindmøllebakken 11, 4014 Stavanger
Gnr. 52, bnr. 618 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

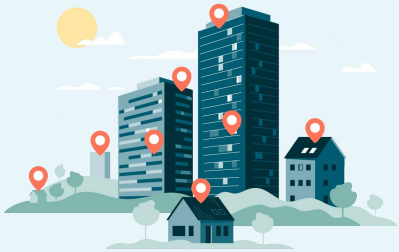
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2211260110
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.10.2026

Tone Ween Fredriksen
Eiendomsmegler MNEF

952 27 893
tone.fredriksen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Stavanger
Postboks 250, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no