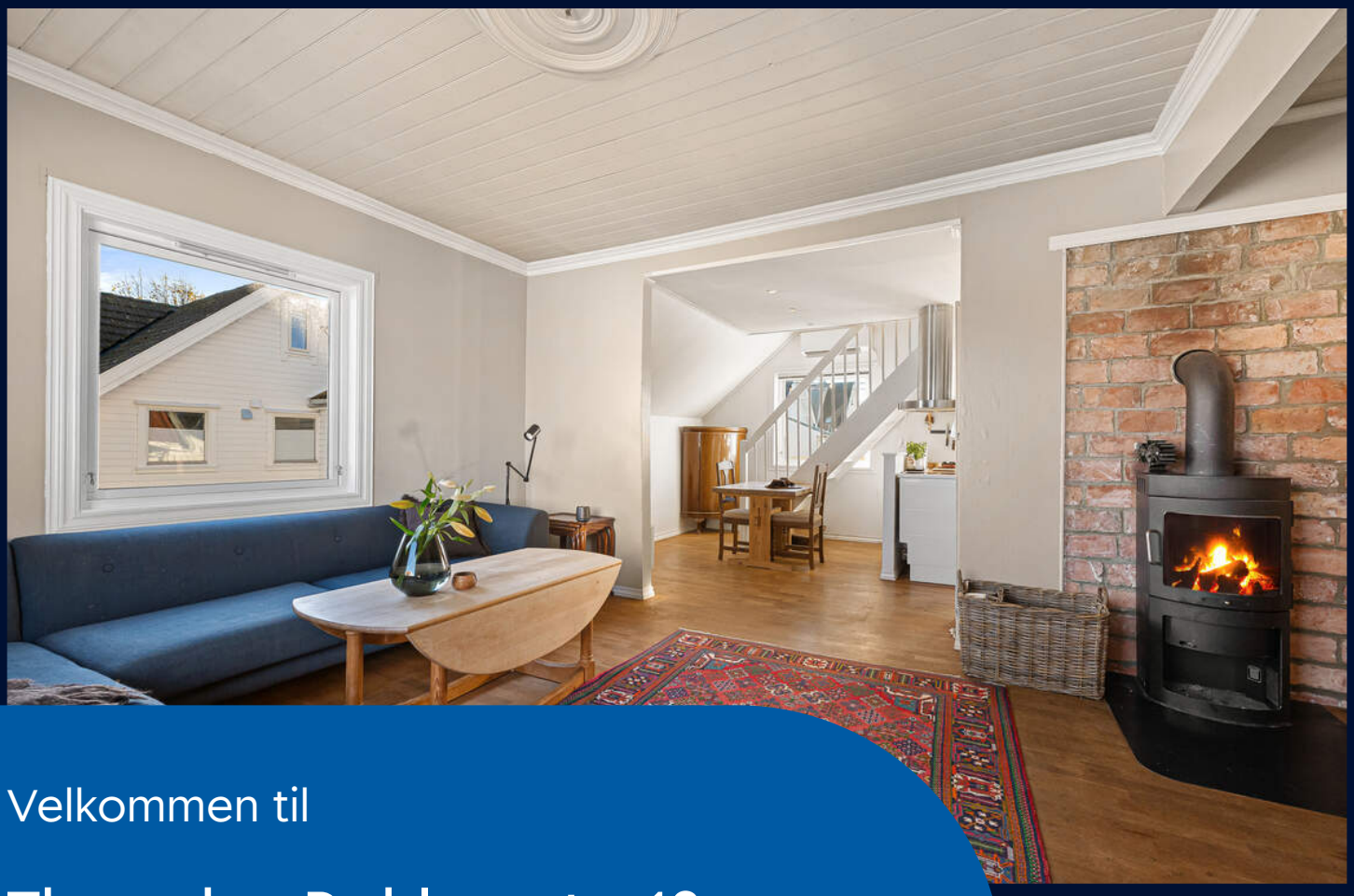




Velkommen til

Theodor Dahls gate 18
4024 Stavanger

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Theodor Dahls gate 18
4024 Stavanger

Leilighet i tomannsbolig | Veranda på ca. 5 m² | Vedovn og varmepumpe fra 2022 | Åpen stue- og kjøkkenløsning

Velkommen til Theodor Dahls gate 18. Eierseksjon i klassisk tomannsbolig med veranda og peiskos.

Boligen ligger i et etablert og attraktivt nabolag med gangavstand til Kampen skole og sentrum. Leiligheten i andre etasje har en åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til spisebord og sofa. Fra oppholdsrommet er det direkte utgang til en hyggelig veranda. Kjøkkenet har glatte fronter, benkeplate i heltre og fliser over benk. I stuen gir en vedovn tilknyttet mursteinspipe lun oppvarming. Hems med flere bodrom.
Høydepunkter: Veranda på ca. 5 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Luft-til-luft varmepumpe fra 2022.
Vedovn tilknyttet mursteinspipe.
Kjøkken med benkeplate i heltre.
Kort vei til buss i Niels Juels gate.
Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 950 000
Omkostninger*	kr	74 840
Totalpris inkl. omk.	kr	3 024 840
BRA/BRA-I		54/54 m²
Ant. sov.		1
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1913
Etasje		2
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!



Fredrik Simonsen
Eiendomsmegler

922 82 200
fredrik.simonsen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 950 000**
Omkostninger*	kr	**74 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 024 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 73 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 74 840

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 12 673 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 58, bnr. 1110, snr. 2 i Stavanger kommune.

Areal
Tomannsbolig:

BRA-i: 54 m2
BRA total: 54 m2

2. etasje
BRA-i: 54 m2.
TBA: 5 m2.

Ikke målbare arealer
Loft H-0201 (Loftsrom m/trapp, kontor/loftstue): 35 m² ALH. Loftetasjen har takhøyde på 1,9 meter, men oppfyller ikke kravet om minst 0,6 meter bredde med denne høyden. Arealet er derfor ikke måleverdig som bruksareal (BRA). Gulvarealet er likevel målt og oppgitt som areal med lav takhøyde (ALH).

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.

Loftetasjen har takhøyde på 1,9 meter, men oppfyller ikke kravet om minst 0,6 meter bredde med denne høyden. Arealet er derfor ikke måleverdig som bruksareal (BRA). Gulvarealet er likevel målt og oppgitt som areal med lav takhøyde (ALH).

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. Grunnet boligens utforming og konstruksjonsmessige forhold er det utfordrende å foreta en nøyaktig arealoppmåling med håndholdt lasermåler. Det kan derfor forekomme avvik i oppgitte arealer. For en mer nøyaktig arealberegning anbefales oppmåling ved bruk av 3D-skanning av boligen.

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

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

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

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

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

Antall soverom
1
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Tomannsbolig

Etasje
2

Parkering
Felles parkering til 1 bil på tomt. Ellers gateparkering etter gjeldende regler

Sameiets eiendom
Tomteareal er 296 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Felles eiet tomt for sameiet på ca 296 m² opplyst av Stavanger kommune. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Eiendomsgrensene er markert som mindre nøyaktige i kommunens kartgrunnlag. Terrengforholdene rundt boligen er tilnærmet flate. Uteområdet er opparbeidet med grøntareal, prydbusker, hekk, nedsenket steinbelagt uteplass og gruset gårdsplass. Tomten og felles utearealer deles med den andre seksjonen i tomannsboligen.

Sameiebrøk
50/100

Byggeår
Ca. 1913

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

2. etasje BRA-i: Entré, kott, stue/kjøkken, soverom 1 og bad/vaskerom.
Loft: Loftsrom m/trapp og rom innredet som kontor/loftstue.

Veranda på ca. 5 m² med utgang fra stue/kjøkken.

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

Standard
Velkommen til Theodor Dahls gate 18. Eierseksjon i klassisk tomannsbolig med veranda og peiskos.

Boligen ligger i et etablert og attraktivt nabolag med gangavstand til Kampen skole og sentrum. Leiligheten i andre etasje har en åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til spisebord og sofa. Fra oppholdsrommet er det direkte utgang til en hyggelig veranda. Kjøkkenet har glatte fronter, benkeplate i heltre og fliser over benk. I stuen gir en vedovn tilknyttet mursteinspipe lun oppvarming.

Høydepunkter: Veranda på ca. 5 m² med utgang fra stue/kjøkken. Luft-til-luft varmepumpe fra 2022. Vedovn tilknyttet mursteinspipe. Kjøkken med benkeplate i heltre. Kort vei til buss i Niels Juels gate.

Velkommen til visning.

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

- Ytterdører | Det er påvist råte i balkongdør. Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er observert rustdannelse i bunnen av nedløpene. Det er registrert mangelfull vannavrenning fra taktekking til takrenne. Vann renner stedvis utenfor takrennen, noe som medfører økt fuktbelastning på underliggende bygningsdeler. Det er også registrert betydelig begroing og misfarging på takrenner og forkantbord. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det ble ikke observert synlige tegn til lufting av takkonstruksjonen. Det er registrert borehull i trekonstruksjoner, noe som kan indikere tidligere aktivitet fra borebiller. Det er ikke observert tegn til aktivitet fra borebiller på befaringstidspunktet. Hele takkonstruksjonen er gjenoppbygget, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Dette medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og eventuelle skjulte feil eller mangler. Det er registrert synlige skjevheter i takkonstruksjonen.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen. I tillegg er det registrert betydelig mengde bordkledning med avflasset overflatebehandling. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Veggkonstruksjonen har oppnådd en høy alder, noe som medfører økt risiko for skjulte skader som ikke nødvendigvis er synlige ved befaring.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist at enkelte vinduer tar i karm ved åpning og lukking. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Det er ikke montert barnesikring på vinduene. Dette kan medføre fare for barn dersom vinduene åpnes uten tilsyn.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er registrert værslitte terrassebord på verandaen. Rekkverket på verandaen er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 90 cm, mens dagens krav er 1 meter.

- Utvendige trapper | Det er registrert at trappen har betydelige skjevheter og bærer preg av manglende oppgraderinger og vedlikehold.

- Andre utvendige forhold | Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Overflater - gulv | Det er påvist knirk i større deler av gulvet. Gulvet i loftetasjen har ujevnheter, og det er gliper mellom gulvbordene. Gulvflisene i entre har manglende fuger, noe som indikerer ufagmessig utførelse ved montering av gulvoverflatene.

- Overflater - vegger og himlinger | Det er påvist støvkondens på skruene som er benyttet i himlingsoverflatene.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt en høydeforskjell på ca. 42 mm over en lengde på 2 meter. Slike skjevheter er ikke uvanlige i eldre boliger og kan skyldes nedbøyninger og bevegelser i konstruksjonen over tid. Det er opplyst av nåværende eier at det tidvis forekommer lyd fra underliggende boenhet.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Pipe/skorstein har oppnådd en høy alder, noe som

medfører økt risiko for behov for rehabilitering eller utskiftning. Dette bør vurderes nærmere for å sikre forsvarlig funksjon og sikkerhet. Det er påvist sprekker og riss i murverket rundt pipe/skorstein.

- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

- 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.

- Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling | Det er registrert overflatemateriale som ikke er fuktbestandig i områder hvor det kan forekomme vannsøl.

- Bad/vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

- Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist skjevheter og svelling på innredningen.

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

- Stue/kjøkken - Overflater og innredning | Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet ved oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er registrert en skuffefront som har falt av. Benkeplaten i tre er fuktbelastet og har misfarging.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter har ukjent alder, noe som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er registrert merkbart trykkfall ved samtidig bruk av sanitærutstyr på bad og vaskerom.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

- Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannstanken har ukjent alder, noe som medfører usikkerhet rundt fremtidig funksjon og levetid.

- Fuktsikring og drenering | Dreneringsløsningen og dens alder er ukjent, noe som medfører usikkerhet rundt funksjon og tilstand. Det er registrert manglende tettelist over fuktsikringen der denne er observert.

- Grunnmur og fundamenter | Det er påvist sprekker og skjevheter i muren.

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

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

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Det er i stedet utført fuktkvotemålinger i tilgjengelig treverk, måling av relativ luftfuktighet samt fuktsøk på overflater. Det ble ikke registrert unormale fuktforhold på befaringstidspunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav, det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, og frihøyden er målt til under 2 meter.

- Innvendig trapp i felles gang: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, og frihøyden er målt til under 2 meter.

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

- Branntekniske forhold: Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

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

- Vinduer: Det er ikke montert barnesikring på vinduene.

- Veranda: Rekkverket på verandaen er for lavt i forhold til dagens krav, målt til ca. 90 cm.

- Lydforhold: Nåværende eier har opplyst at det tidvis forekommer lyd fra underliggende boenhet.

- Pipe og skorstein: Det er påvist sprekker og riss i murverket rundt pipe og skorstein.

- Kjøkkenventilator: Det er registrert at det drypper fett fra avtrekket.

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
Boligen ligger på Vestre platå i et veletablert og sentralt boligområde i Stavanger. Nabolaget preges av klassisk trehusbebyggelse i rolige gater, og terrengforholdene rundt eiendommen er tilnærmet flate. Fra adressen har man gangavstand til både sentrumskjernen og flere av byens mest kjente parker.

I hverdagen ligger det meste til rette innen gangavstand. Nærmeste dagligvare er Coop Prix i Misjonsveien en kort gåtur unna, og i Bjergsted finnes både Rema 1000 og apotek. For et mer

omfattende tilbud av forretninger, spisesteder og servicetilbud ligger kjøpesenteret Herbarium likeledes en kort spasertur fra boligen. Kampen skole er nærmeste barneskole en kort gåtur unna, mens ungdomstrinnet dekkes av Kannik skole i gangavstand. Nærmiljøet har også et godt utvalg av barnehager, deriblant Hertervigtunet barnehage og Solvang barnehage, som begge nås til fots på få minutter.

Rudlå og Kampens plass ligger en kort gåtur unna med åpne grøntarealer og balløkke for lek og aktivitet. En spasertur sørover fører til de historiske parkene på Eiganes, med de velstelte hageanleggene ved Ledaal og Villa Breidablikk, mens Bjergstedparken ligger like i nærheten mot nord. For lengre løpeturer og turer langs vannet er det en kort sykkeltur til turstiene rundt Mosvatnet samt Store og Litle Stokkavatnet.

Kollektivtilbudet er lett tilgjengelig med bussholdeplass i Niels Juels gate en kort gåtur unna. Stavanger sentrum og Stavanger stasjon med togforbindelser ligger i behagelig gangavstand, og for reiser ut av fylket er det rundt tjue minutter med bil til Stavanger lufthavn på Sola.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligen er en tomannsbolig oppført med trekonstruksjoner. Grunnmuren er av ukjent materiale og utførelse, med utvendig puss og overflatebehandling. Ytterveggene er bygget i tre med ukjent konstruksjon og har liggende bordkledning. Etasjeskillet består av trebjelkelag. Taket er et saltak med trekonstruksjon, tekket med teglstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
På grunn av boligens alder foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Det foreligger byggetillatelse datert 04.03.1970 for skifting av vinduer (Schiøtz gate 82). Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd utstedes det ikke lenger ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at verandaen i 2. etasje (ca. 5 m²) er byggemeldt eller godkjent hos kommunen. Oppføring av veranda/balkong i 2. etasje er normalt et søknadspliktig tiltak. Byggeår for verandaen er ikke kjent.

Det er ikke fremlagt byggetegninger fra boligens opprinnelige oppføring i mottatt dokumentasjon. De fremlagte plantegningene i saken er knyttet til seksjoneringen i 2002. Kommunen opplyser at arkivmateriale fra før 1929 gikk tapt i brann, og at det derfor mangler historisk dokumentasjon for eldre eiendommer.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen av verandaen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer
Hvitevarene medfølger i utgangspunktet ikke i salget.

Oppvarming

Varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Luft-til-luft varmepumpe, vedovn i stue og panelovn på bad/vaskerom.

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.

TV/Internett/Bredbånd
Altibox fra Lyse

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Boligen er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger. Gjeldende plan er reguleringsplan for strøket mellom Stokkaveien og Steingata (plan-ID 295), stadfestet 23.11.1944.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023–2040 (plan-ID KP 2023-2040), ikrafttrådt 28.06.2024 (vedtatt 19.06.2023). Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse. Det foreligger i tillegg planforslag for ny kommuneplanens arealdel 2027–2042 (plan-ID KP 2027-2042).

Manglende utnyttelsesgrad - Stavanger. I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnytting (U-grad, TU, %-BRA, % BYA eller omriss av eksisterende eller planlagt bebyggelse). Planen har da ikke rettslig virkning som grunnlag for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven. Fortsatt vil planens øvrige virkninger stå ved lag (arealformål, byggegrenser, frisikt m.m.) Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnytting, og da gjennom en prosess tilsvarende full regulering. Der tiltakene ikke er omfattende kan det vurderes om det er aktuelt å søke om dispensasjon fra dette kravet. Der planen mangler angivelse av utnyttelsesgrad må det ved søknad om tiltak angis (krysses av for) at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.01 om krav til regulering. Dispensasjon krever grunngitt søknad.

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

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

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

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 760 762 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 043 049 for 2024.

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

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

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

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Henrik Robberstad

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

1103/58/1110/2:
29.05.2002 - Dokumentnr: 8053 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/100

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

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

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

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

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

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

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

tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,80.% (forutsatt salgssum 2 950 000), kr 53 100
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke, kr 21 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900
Utsettelse av betaling, kr 1 500
Visningshonorar per visning, kr 0
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 000
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 200

Totalt, kr 103 950

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

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

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

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

Tilstandsrapport
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Gunnar Steinsland den 05.11.2026.

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

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

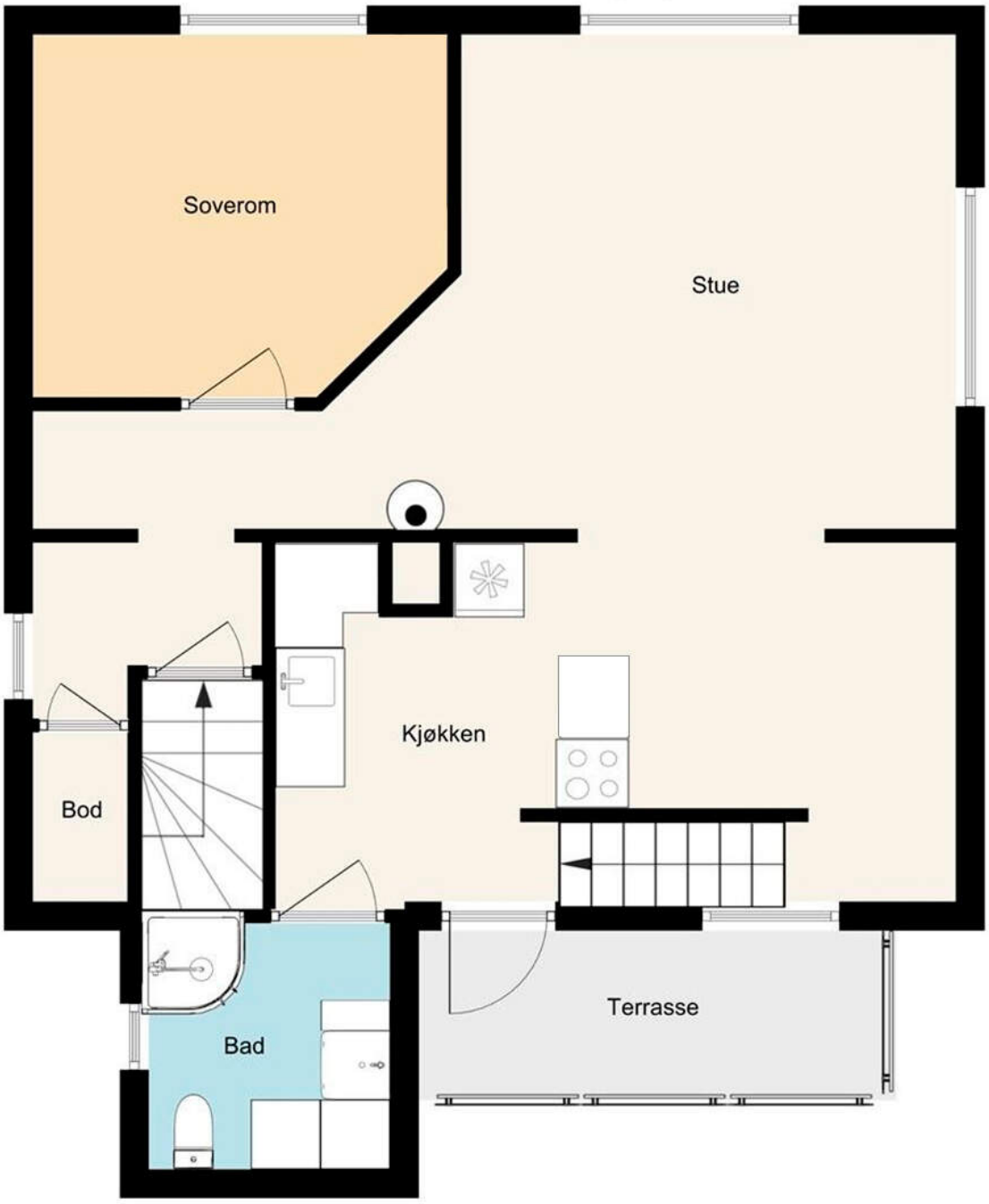
Ansvarlig megler
Fredrik Simonsen
Eiendomsmegler
Telefon: 922 82 200
E-post: fredrik.simonsen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero
Postboks 250 Forus
4068 STAVANGER
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.


18





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

SOAFOTC











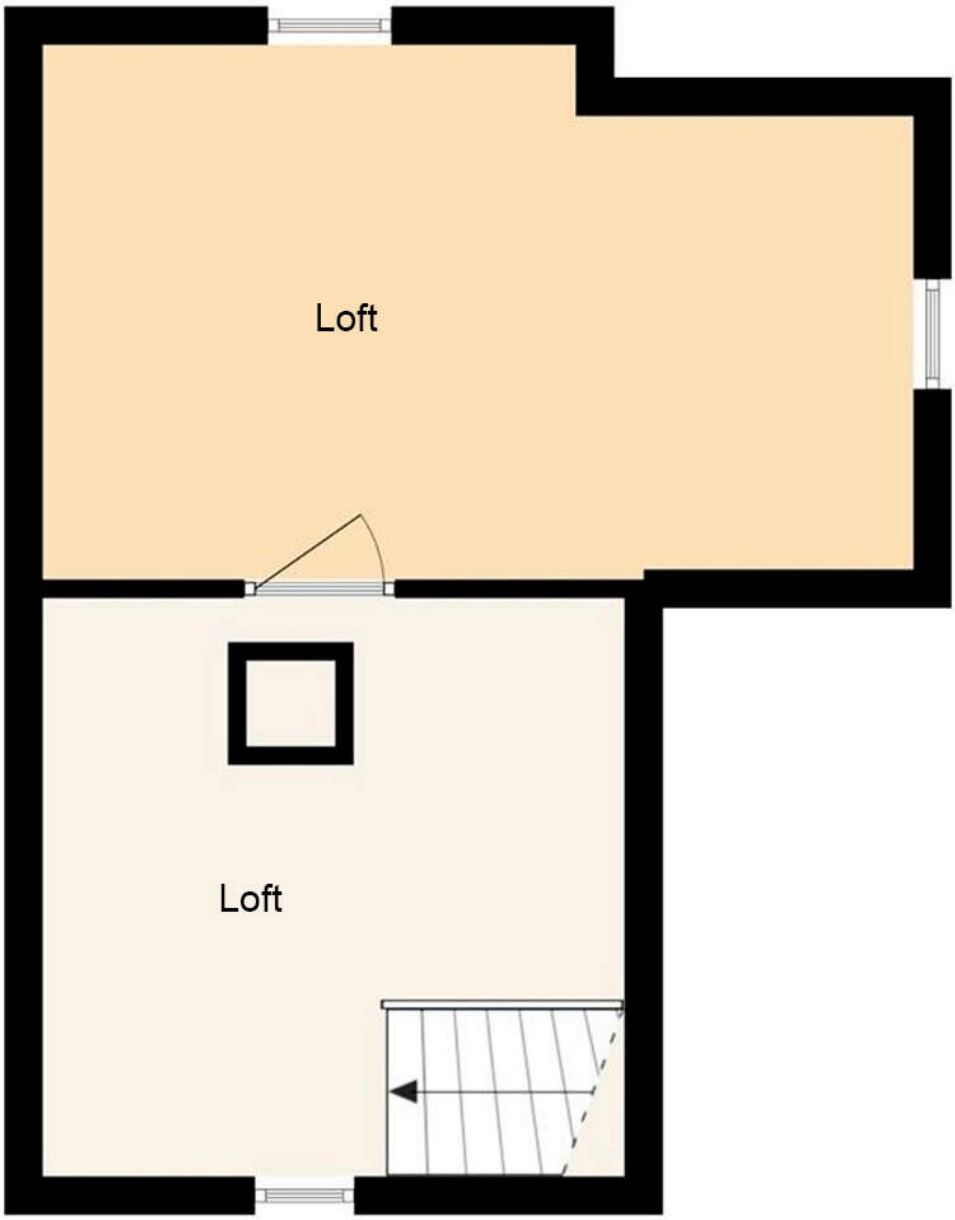












Plantegningene er laget slik boligen fremstod på tidspunkt for foto, men trenger ikke samsvare med hva rommene er godkjent som. Se salgsoppgave for mer info





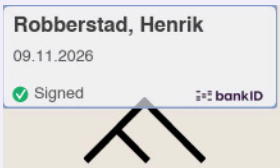








Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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	Henrik Robberstad

Boligen

Theodor Dahls Gate 18
4024 Stavanger

1103-58/1110/0/2

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Det ble oppdaget drypp fra rør under vask på badet, ble utbedret før jeg kjøpte

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Fikset drypp fra rør under vask

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Beskrivelse av arbeidet: nytt klosett og ny vask

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Firmanavn: byggmester BOB
   Beskrivelse av arbeidet: nytt tak i 2010

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Ufaglært

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 58, bnr. 1110, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 05.11.2026 **Rapportdato:** 12.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22684-1072 **Referansenummer:** NR2886

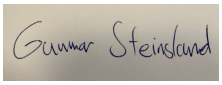
Autorisert foretak: Rogaland Eiendomstakst **Sertifisert Takstingeniør:** Gunnar Steinsland

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

Rogaland Eiendomstakst AS

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

Rapportansvarlig



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

Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 1110
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.

Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 1110
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

Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 1110
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Beskrivelse av eiendommen

Øvre del av tomannsbolig fra 1913, oppført med trekonstruksjoner, utvendig bordkledning og saltak tekket med teglstein.

Boligen har eldre bygningsstandard og bærer preg av alder, slitasje og manglende vedlikehold.

Registrerte tilstandsgrader skyldes hovedsakelig alder, slitasje, konstruksjonsmessige forhold og manglende dokumentasjon.

Ny eier må påregne vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger, jf. rapportens sammendrag.

Tomannsbolig - Byggeår: 1913

UTVENDIG Gå til side

Konstruksjon og fasade:
Taket er tekket med teglstein.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.
Taket er et saltak med trekonstruksjon. Det er oppvarmet loftsrom.
Ytterveggene er bygget i tre med ukjent konstruksjon og har liggende bordkledning.

Vinduer:
Vinduene er av malte trevinduer og har 2-lags glass og 1-lags glass.

Dører:
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Veranda:
Det er veranda ut fra kjøkken/stue på ca. 5 m².
Verandaen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord som dekke. Rekkverket består av trekonstruksjon.

Utvendig trapp:
Utvendig trapp er oppført i murstein, har murpuss og er overflatebehandlet.

Andre utvendige forhold:
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvet består av fliser, parkett og malt tregulv.
Vegger er utført med trepanel og malte plater. Himlingen er utført med trepanel og himlingsplater.

Etasjeskillet:
Etasjeskillet består av trebjelkelag.

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

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

Innvendige trapper:
Det er malt tretrapp i boenheten.
Det er malt tretrapp i felles gang opp til boenheten.

Innvendige dører:
Innvendige dører består av malte tredører og furudører.

VÅTROM Gå til side

Det er ukjent når badet er bygget eller rehabilitert. Gjeldende byggeforskrift på tidspunktet for oppføring av våtrommet var byggeforskriften fra før 1997.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse eller rehabilitering av våtrom. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon ved befaring.
Veggene og himlingen er kledd med panel.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og panelovn.
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, og det mangler vanntett sjikt på vegg. Sluket er av plast.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av rommets oppbygging og omkringliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av heltre.
Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer.

Gulvet er av parkett, veggene består av malte flater, og det er fliser mellom benkeplate og overskap. Himlingen har himlingsplater.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med ukjent alder.
Synlige avløpsrør er av plast. Skjulte avløpsrør er ikke kontrollert.
Det er naturlig ventilasjon via vindusventiler.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom, med sikker avrenning til sluk.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget ble installert i 1913.
Det er foretatt en visuell vurdering av tilgjengelige branntekniske forhold. Vurderingen omfatter synlige forhold, og det er ikke utført kontroll av skjulte konstruksjoner eller dokumentasjon av branntekniske løsninger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Dreneringsløsningen er ukjent. Alder på dreneringen er også ukjent.
Det er stedvis synlig fuktsikring.
Grunnmuren er av ukjent materiale og utførelse, med utvendig puss og overflatebehandling.
Terrengforholdene rundt boligen er tilnærmet flate.
Avløpsrørene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 1110
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

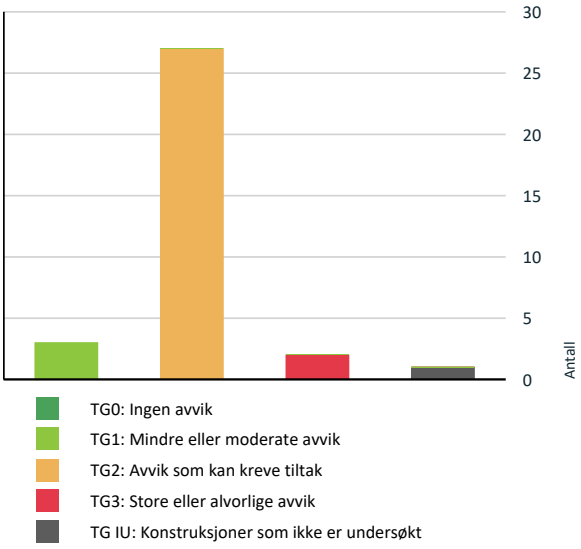
Tegninger ikke mottatt, og derfor ikke vurdert.

Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 1110
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

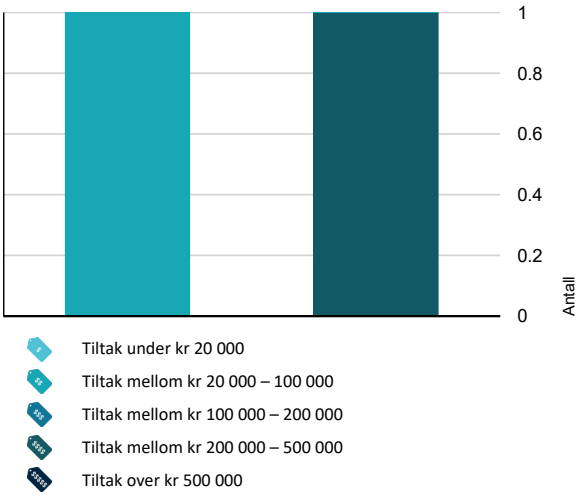
Sammendrag av boligens tilstand

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.

For seksjoner omfatter tilstandsanalysen bygningsdeler og konstruksjoner som seksjonseieren har vedlikeholdsansvar for. Felles bygningsdeler vurderes bare når de har særlig nær tilknytning til den aktuelle seksjonen. Øvrige fellesarealer og bygningsdeler omfattes ikke av rapporten.

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje H-0201 > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje H-0201 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 1110
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Andre utvendige forhold**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater - gulv**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater - vegger og himlinger**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**	Gå til side
!	**Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmepumpe**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2. Etasje H-0201 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje H-0201 > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje H-0201 > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje H-0201 > Bad/vaskerom > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje H-0201 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje H-0201 > Bad/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere	Gå til side
⚠	Avvik: Det er ikke montert barnesikring på vinduene. Dette kan medføre fare for barn dersom vinduene åpnes uten tilsyn.	
⚠	Rekkverket på verandaen er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 90 cm, mens dagens krav er 1 meter.	
⚠	Det er opplyst av nåværende eier at det tidvis forekommer lyd fra underliggende boenhet.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er påvist sprekker og riss i murverket rundt pipe/skorstein.	
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Frihøyden i trappen er målt til under dagens krav, som er 2 meter. Dette kan medføre økt risiko for ulykker ved bruk av trappen.	
⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Frihøyden i trappen er målt til under dagens krav, som er 2 meter. Dette kan medføre økt risiko for ulykker ved bruk av trappen.	
⚠	Det er registrert at det drypper fett fra avtrekket.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
⚠	Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	

Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 1110
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1913

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	I 2010 ble det lagt ny taktekking. Arbeid opplyst utført av Byggmester BOB.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med teglstein. Det er opplyst at taktekkingen er fra 2010, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

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

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er observert rustdannelse i bunnen av nedløpene.
- Det er registrert mangelfull vannavrenning fra taktekking til takrenne. Vann renner stedvis utenfor takrennen, noe som medfører økt fuktbelastning på underliggende bygningsdeler. Det er også registrert betydelig begroing og misfarging på takrenner og forkantbord.
- 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

- Rustdannelse i bunnen av nedløpene bør utbedres, for eksempel ved utskifting eller behandling, for å hindre lekkasjer og videre korrosjon som kan føre til fuktskader på bygningen.
- Det bør etableres tilfredsstillende vannavrenning fra taktekking til takrenne for å hindre at vann ledes utenfor takrennen og påfører underliggende konstruksjoner økt fuktbelastning, noe som kan føre til råteskader og redusert levetid på bygningsdelene.

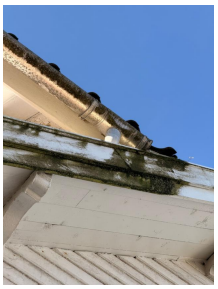
Begroing og misfarging på takrenner og forkantbord bør fjernes og overflatene vedlikeholdes for å sikre god funksjon og forlenge levetiden.

Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 1110
1103 STAVANGER

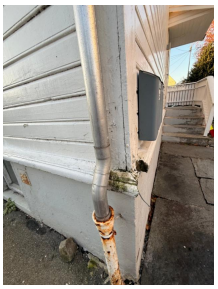
Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

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



Vann som ikke går i takrenne, økt belastning på vindskie.



Rust på nedløp.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med trekonstruksjon. Det er oppvarmet loftsrom.
Hele takkonstruksjonen er gjenkledd og er besiktiget fra underliggende etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det ble ikke observert synlige tegn til lufting av takkonstruksjonen.

• Det er registrert borehull i trekonstruksjoner, noe som kan indikere tidligere aktivitet fra borebiller. Det er ikke observert tegn til aktivitet fra borebiller på befaringstidspunktet.

• Hele takkonstruksjonen er gjenoppbygget, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Dette medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og eventuelle skjulte feil eller mangler.

• Det er registrert synlige skjevheter i takkonstruksjonen.

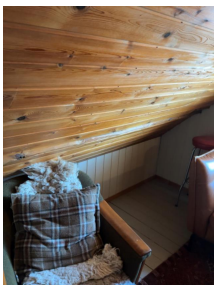
Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering av takkonstruksjonen bør kontrolleres og eventuelt utbedres.
Mangelfull ventilering kan føre til kondens, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen, og må vurderes i sammenheng med takkonstruksjonens oppbygning og utvendig tekking.

• Det anbefales å overvåke området for eventuelle tegn til ny aktivitet fra borebiller, og vurdere ytterligere undersøkelser ved mistanke om aktivt angrep. Konsekvensen av ubehandlet aktivitet kan være svekkelse av trekonstruksjonen over tid.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av takkonstruksjonen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om kvaliteten på arbeidet og økt risiko for skjulte feil eller mangler, noe som kan føre til fremtidige skader og økte utbedringskostnader.

• Takkonstruksjonen bør holdes under observasjon. Ved utvikling av ytterligere skjevheter bør tiltak iverksettes for å unngå økt belastning på konstruksjonen og risiko for følgeskader.



Synlige skjevheter i takkonstruksjon.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 1110
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

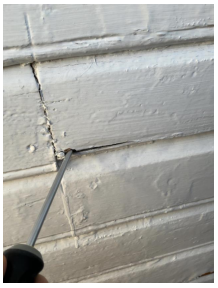
Tilstandsrapport

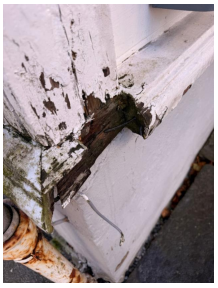
Ytterveggene er bygget i tre med ukjent konstruksjon og har liggende bordkledning. Fasaden er undersøkt ved stikkprøver fra bakkenivå og veranda.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen. I tillegg er det registrert betydelig mengde bordkledning med avflasset overflatebehandling.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
• Veggkonstruksjonen har oppnådd en høy alder, noe som medfører økt risiko for skjulte skader som ikke nødvendigvis er synlige ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på konstruksjonen.
Avflasset overflatebehandling bør utbedres og overflatebehandles på nytt for å beskytte treverket mot fukt og forlenge levetiden.
Dersom det er råteskader bak kledningen, må dette også utbedres for å unngå ytterligere skader.
• Det bør lages bedre lufting bak kledningen nederst mot grunnmuren, slik at treverket kan tørke. Uten god lufting kan det samle seg fukt, som over tid kan føre til råteskader og behov for reparasjoner.
• Det bør kontrolleres rundt hele fasaden at det ikke er åpninger hvor gnagere kan komme seg inn, og det bør monteres musebånd eller annen egnet gnagesikring for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.

Manglende gnagesikring kan føre til at mus og andre skadedyr kommer inn i veggkonstruksjonen, noe som kan medføre skader på isolasjon og bygningsmaterialer, samt økt risiko for fukt- og luktproblemer.
• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av veggkonstruksjonen for å avdekke eventuelle skjulte skader, da høy alder øker risikoen for svekkelser og fremtidige vedlikeholdsbehov.
Manglende tiltak kan føre til uforutsette kostnader og redusert levetid for konstruksjonen.


Råteskadet bordkledning.


Råteskadet vannstokk.


Manglende overflatebehandling


Ingen lufting i nedrekant mot grunnmur.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er av malte trevinduer og har 2-lags glass og 1-lags glass.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer tar i karm ved åpning og lukking.

Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 1110
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Avvik: Det er ikke montert barnesikring på vinduene. Dette kan medføre fare for barn dersom vinduene åpnes uten tilsyn.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas justering av vinduene for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere slitasje på karm og beslag.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert levetid, økt slitasje og i verste fall skade på vinduene.

• Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmer og sprekker i trevirket for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktinntrengning som kan føre til råte og skader på omkringliggende konstruksjoner.

• Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker fremtidig funksjon og økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.
Det bør påregnes utskifting av vinduer eller glassruter for å unngå varmetap, fuktskader og redusert komfort.

• Det bør monteres barnesikring eller annen godkjent løsning på vinduene for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.



Værslitte karmer og glasslister.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte i balkongdør.

• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

• Balkongdøren må skiftes ut eller utbedres for å hindre videre råteskader og redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

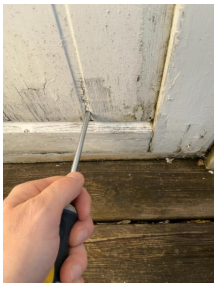
Kostnadsestimatet gjelder komplett utskifting av én balkongdør, inkludert nye utvendige lister, foringer og nødvendig tetting, utført av fagfolk. Boligen ligger i Trehusbyen, hvor krav til utforming og materialvalg kan medføre økte kostnader. Det bør derfor avklares med kommunen hvilken type balkongdør som kan benyttes. Eventuelle skjulte skader er ikke medtatt i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 1110
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



Råteskadet balkongdør.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda ut fra kjøkken/stue på ca. 5 m².
Verandaen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord som dekke. Rekkverket består av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

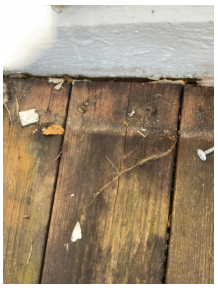
- Det er registrert værslitte terrassebord på verandaen.
- Rekkverket på verandaen er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 90 cm, mens dagens krav er 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte terrassebord bør skiftes ut eller overflatebehandles for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte og skader på konstruksjonen.
- Rekkverkshøyden bør økes til dagens krav på 1 meter for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.



Rekkverk målt til ca. 90 cm.



Værslitte terrassebord.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp er oppført i murstein, har murpuss og er overflatebehandlet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert at trappen har betydelige skjevheter og bærer preg av manglende oppgraderinger og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

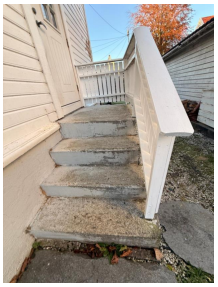
- Det bør gjennomføres nødvendig oppretting og vedlikehold av trappen for å utbedre skjevheter og sikre konstruksjonens stabilitet.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre forringelse, redusert sikkerhet og forkortet levetid på trappen.

Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 1110
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



Trapp opp til felles inngangsdør.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet består av fliser, parkett og malt tregulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

• Gulvet i loftetasjen har ujevnheter, og det er gliper mellom gulvbordene.

• Gulvflisene i entre har manglende fuger, noe som indikerer ufagmessig utførelse ved montering av gulvoverflatene.

Konsekvens/tiltak

• Knirk i gulvet bør utbedres dersom det er til sjenanse, for å unngå videre slitasje og redusert komfort.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt irritasjon og mulig forverring av gulvets tilstand over tid.

• Ujevnheter og gliper mellom gulvbordene bør utbedres for å sikre et jevnt og stabilt gulv, samt redusere risikoen for ytterligere slitasje og skader. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt slitasje, redusert komfort og mulig skade på gulvkonstruksjonen over tid.

• Det anbefales at gulvflisene i entreen utbedres av fagperson, slik at fugene etableres korrekt. Manglende fuger kan føre til redusert holdbarhet, økt risiko for skader på flisene.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er utført med trepanel og malte plater. Himlingen er utført med trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist støvkondens på skruene som er benyttet i himlingsoverflatene.

Konsekvens/tiltak

• Merkene kan skyldes feil utførelse eller kuldebroer i konstruksjonen. Årsaken bør undersøkes nærmere før eventuell utbedring.

Dersom det skyldes kuldebroer, kan dette føre til kondens og økt risiko for fuktskader.

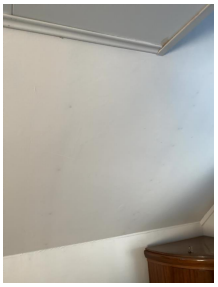
Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 1110
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

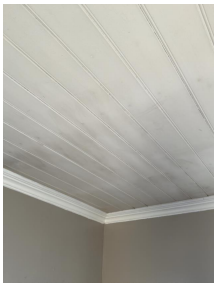
Tilstandsrapport

• Støvkondens på skruene i himlingen bør fjernes, og det bør vurderes om det er behov for bedre ventilasjon eller tiltak for å redusere fuktbelastning i rommet. Årsaken til kondensen bør undersøkes nærmere, da dette kan skyldes kuldebroer eller feil utførelse.

Dersom problemet ikke utbedres, kan det føre til rustdannelse på skruene og i verste fall skade på overflatene og underliggende konstruksjon, samt økt risiko for fuktskader.



Støvkondens på festemidler.



Støvkondens på festemidler og misfarge i taket.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet består av trebjelkelag.

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

2.etasje:
I stue ble det registrert en høydeforskjell på ca. 41mm over en lengde på ca. 2 meter, og en høydeforskjell på ca. 18mm ble målt på kjøkkengulvet over en lengde på ca. 2 meter.

Loft:
I loftsrom ble det registrert en høydeforskjell på ca. 42mm over en lengde på ca. 2 meter, og en høydeforskjell på ca. 30mm ble målt i loftstue/kontor over en lengde på ca. 2 meter.

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

Vurdering av avvik:

• Det er målt en høydeforskjell på ca. 42 mm over en lengde på 2 meter. Slike skjevheter er ikke uvanlige i eldre boliger og kan skyldes nedbøyninger og bevegelser i konstruksjonen over tid.

• Det er opplyst av nåværende eier at det tidvis forekommer lyd fra underliggende boenhet.

Konsekvens/tiltak

• Skjevhetene må ses i sammenheng med boligens alder og byggemåte. Årsaken er ikke nærmere undersøkt, og det kan derfor ikke utelukkes at skjevhetene skyldes andre forhold.

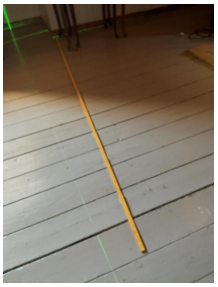
Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å avklare årsaken til skjevhetene, da dette kan ha betydning for byggets stabilitet og fremtidig bruk. Ved ønske om oppretting av gulvene må det påregnes tiltak. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for videre nedbøyning eller andre konstruksjonsmessige skader over tid.

• Det bør vurderes tiltak for å redusere lydgjennomgang fra underliggende boenhet, for å unngå redusert bokomfort og potensiell støybelastning.

Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 1110
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

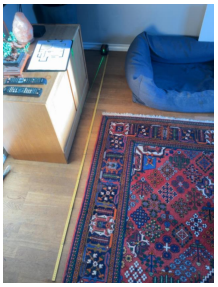
Tilstandsrapport



2 meter målt på gulv i loftstue/kontor med et høyde avvik på ca. 30mm.



2 meter målt på gulv i loftsrom m/trapp med et høyde avvik på ca. 42mm.



2 meter målt på gulv i stue med et høyde avvik på ca. 41mm.

⚠ Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko dersom radonnivåene er for høye.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

• Pipe/skorstein har oppnådd en høy alder, noe som medfører økt risiko for behov for rehabilitering eller utskiftning. Dette bør vurderes nærmere for å sikre forsvarlig funksjon og sikkerhet.

• Det er påvist sprekker og riss i murverket rundt pipe/skorstein.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få vurdert pipens tilstand av fagperson for å avdekke eventuelle behov for rehabilitering eller utskiftning.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjon, økt risiko for lekkasjer, brannfare eller andre skader på grunn av alder og slitasje.

• Sprekker og riss i murverket rundt pipe/skorstein bør undersøkes nærmere av fagkyndig personell for å avklare årsak og behov for utbedring.
Utettheter i skorsteinen kan medføre redusert brannsikkerhet og økt risiko for brann, noe som kan utgjøre fare for liv og helse.

Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 1110
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



Vedovn plassert i stue.



Sprekker i pipe loftetasje.



Riss i overflater på pipe, på kjøkken.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

• Frihøyden i trappen er målt til under dagens krav, som er 2 meter. Dette kan medføre økt risiko for ulykker ved bruk av trappen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å ettermontere barnesikringslister eller på annen måte redusere åpningene mellom trinnene, for å ivareta sikkerheten og hindre risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom.

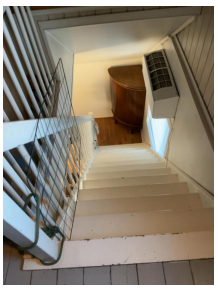
• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper gir økt fare for ulykker ved bruk av trappen.

• Frihøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav og redusere risikoen for sammenstøt og personskader ved bruk av trappen.

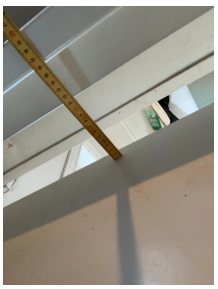
Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 1110
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



Trapp mellom 2.etasje og loftsetasje.



Åpning mellom trinnene er større en 10 cm.



Frihøyden er under 2 meter.

Innvendige trapp opp til boenheten

Beskrivelse

Det er malt tretrapp i felles gang opp til boenheten.

Vurdering av avvik:

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

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

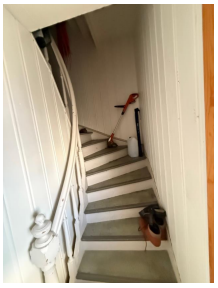
• Frihøyden i trappen er målt til under dagens krav, som er 2 meter. Dette kan medføre økt risiko for ulykker ved bruk av trappen.

Konsekvens/tiltak

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan krype gjennom eller sette seg fast. Dersom dette ikke utbedres, innebærer det en økt sikkerhetsrisiko, spesielt for små barn.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper gir økt fare for ulykker ved bruk av trappen.

• Frihøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav og redusere risikoen for sammenstøt og personskader ved bruk av trappen.



Innvendig trapp opp til boenheten, i felles gang.

TG 2 Innvendige dører

Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 1110
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører, heltre furu fyllingsdører og fylte kompaktdører.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres justering eller utbedring av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre funksjonell bruk og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan medføre at dørene blir vanskelig å åpne eller lukke, samt redusert levetid på dørblad og beslag.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

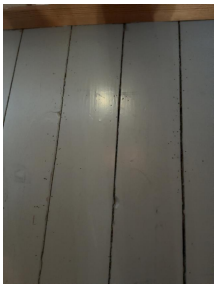
Det ble ved befaring funnet spor etter skadedyr, men det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i de områdene som har vært tilgjengelige for inspeksjon.

Vurderingen er basert på visuell kontroll. Skjulte konstruksjoner eller utilgjengelige områder er ikke undersøkt.

Dersom det senere oppstår mistanke om angrep, anbefales nærmere undersøkelser utført av fagkyndig.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av skadedyrsaktivitet av fagkyndig for å avklare omfang og eventuelt behov for tiltak.
Konsekvensen av å ikke avdekke eller utbedre skadedyrsangrep er økt risiko for skade på bygningens konstruksjoner og redusert levetid på materialer.



Spor etter borebiller.

VÅTROM

2. ETASJE H-0201 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er ukjent når badet er bygget eller rehabilitert. Gjeldende byggeforskrift på tidspunktet for oppføring av våtrommet var byggeforskriften fra før 1997.

Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 1110
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



Bad/vaskerom.

2. ETASJE H-0201 > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• 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

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og fremtidige kostnader.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført diffusjonssperre mot kald sone. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er korrekt, noe som øker risikoen for fuktskader og kondens i konstruksjonen.

2. ETASJE H-0201 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene og himlingen er kledd med panel.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert overflatemateriale som ikke er fuktbestandig i områder hvor det kan forekomme vannsøl.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å bytte ut eller fuktbeskytte overflatematerialet i områder utsatt for vannsøl, for å redusere risikoen for fuktskader og påfølgende råte eller muggdannelse i konstruksjonen.

2. ETASJE H-0201 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og panelovn.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør foretas utbedring av fallforhold ved en eventuell fremtidig renovering av badet, da dagens løsning ikke tilfredsstiller forskriftskrav.

Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 1110
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

2. ETASJE H-0201 > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, og det mangler vanntett sjikt på vegg. Sluket er av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utbedres rundt rørgjennomføringer slik at det etableres et tett og forskriftsmessig vanntett sjikt.
Konsekvensen av mangelfull utførelse er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skjulte skader, sopp- og råteutvikling samt redusert levetid på våtrommet.

• Det må etableres nytt, dokumentert vanntett sjikt på både gulv og vegg for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid for våtrommet.

TG3 er satt på bakgrunn av tettesjiktets alder og usikkerhet knyttet til gjenværende tetthet og funksjon.

Kostnadsestimatet er satt for renovering av badet, herunder etablering av nytt vanntett sjikt (membran) i våtsoner, nytt gulvbelegg, utskifting av sluk samt godkjente vanntette løsninger i dusjsonen og ved servant, i henhold til dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Plastsluket under dusjkabinett.

2. ETASJE H-0201 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skjevheter og svelling på innredningen.

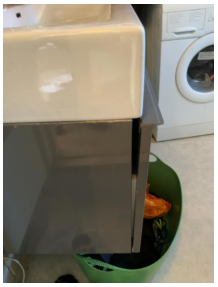
Konsekvens/tiltak

• Skjevheter og svelling på innredningen bør utbedres eller byttes ut for å hindre videre forringelse og redusert funksjon. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skade på innredningen og økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 1110
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



Skevheter i skuff samt svelling av innredning.

2. ETASJE H-0201 > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren.
Manglende tilluft gir redusert luftsirkulasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.

2. ETASJE H-0201 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av rommets oppbygging og omkringliggende konstruksjoner. Det er i stedet utført fuktkvotemålinger i tilgjengelig treverk, måling av relativ luftfuktighet samt fuktsøk på overflater. Det ble ikke registrert unormale fuktforhold på befaringstidspunktet.

Undersøkelsene er begrenset til tilgjengelige områder og gir ikke grunnlag for å utelukke skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Det er i stedet utført fuktkvotemålinger i tilgjengelig treverk, måling av relativ luftfuktighet samt fuktsøk på overflater. Det ble ikke registrert unormale fuktforhold på befaringstidspunktet.

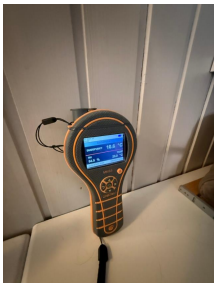
Konsekvens/tiltak

• Undersøkelsene er begrenset til tilgjengelige områder, og det anbefales å være oppmerksom på at skjulte fuktskader ikke kan utelukkes.
Konsekvensen av manglende hulltaking er økt usikkerhet rundt tilstanden i skjulte konstruksjoner, noe som kan medføre risiko for uoppdagede fukt- eller råteskader.

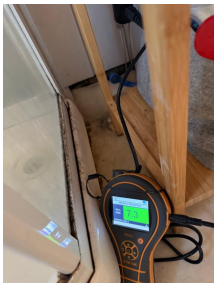
Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 1110
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



Målt relativ luftfuktighet på 54,5 % ved 20 °C. Ingen unormale verdier registrert.



Målt fuktkvote på 7,3 vektprosent i tilgjengelig treverk. Ingen forhøyede fuktverdier registrert.



Det er utført fuktsøk på overflater med fuktindikator. Ingen unormale fuktutslag ble registrert.

KJØKKEN

2. ETASJE H-0201 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av heltre.
Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer.

Gulvet er av parkett, veggene består av malte flater, og det er fliser mellom benkeplate og overskap. Himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet ved oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Det er registrert en skuffefront som har falt av. Benkeplaten i tre er fuktbelastet og har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Skader og fuktskjolder i kjøkkengulvet bør utbedres for å hindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Dersom årsaken til fukten ikke utbedres, kan det oppstå råte, sopp og ytterligere skade på gulv og underliggende konstruksjoner.

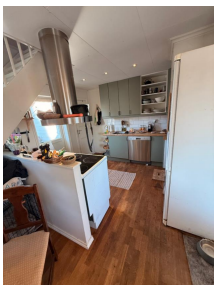
- Skuffefronten bør monteres på plass for å sikre funksjonalitet og estetikk.

Benkeplaten bør slipes, behandles eller eventuelt byttes ut for å hindre videre fuktskader og misfarging, da dette kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte eller ytterligere skade på kjøkkeninnredningen. Hvis benkeplaten ikke kan repareres, bør den skiftes ut.

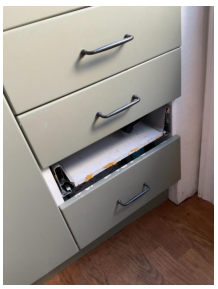
Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 1110
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

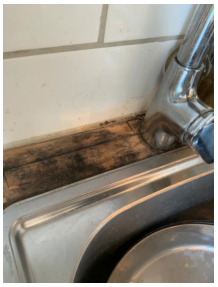
Tilstandsrapport



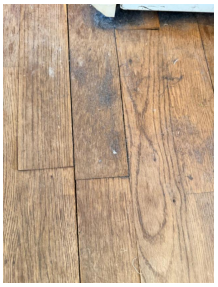
Kjøkken.



Skuffefront som har falt av.



Fuktpreget benkeplate.



Oppsprukket/fuktbelastet parkett, ved kjøleskap.

2. ETASJE H-0201 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert at det drypper fett fra avtrekket.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas rengjøring av avtrekkskanalen og kjøkkenventilatoren for å fjerne oppsamlet fett, for å redusere risiko for brann og sikre god funksjon på avtrekket.



Test av kjøkkenventilator. Ventilator funnet i orden, men bør rengjøres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 1110
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter har ukjent alder, noe som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon.

• Det er registrert merkbart trykkfall ved samtidig bruk av sanitærutstyr på bad og vaskerom.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskifting av de eldre kobberrørene, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.
Usikker fremtidig funksjon kan føre til uforutsette driftsavbrudd og kostnader.

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til trykkfallet, og eventuelt utbedre vannledningene.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er redusert brukervennlighet og risiko for ytterligere forringelse av rørsystemet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Skjulte avløpsrør er ikke kontrollert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via vindusventiler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres service på varmepumpen i henhold til produsentens anbefalinger. Manglende service og dokumentasjon øker risikoen for redusert effekt, driftsstans og forkortet levetid på anlegget.



Luft til luft varmepumpe.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 1110
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

Det er en ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom, med sikker avrenning til sluk.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken har ukjent alder, noe som medfører usikkerhet rundt fremtidig funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, eller få den kontrollert av fagperson for å avklare tilstand og forventet levetid.
Ukjent alder medfører økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, noe som kan føre til vannskader.

⚠ 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 har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget ble installert i 1913.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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



Sikkringsskap plassert i loftsetasje.

⚠ Branntekniske forhold

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

Vurdering av avvik:
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en nærmere vurdering av branncelleinndelingen av kvalifisert fagperson, og eventuelle nødvendige utbedringer bør utføres for å oppfylle dagens krav.
Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig branncelleinndeling er økt risiko for spredning av brann og røyk, noe som kan medføre fare for liv, helse og materielle verdier.

Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 1110
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport



Manglende brannvarsling.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

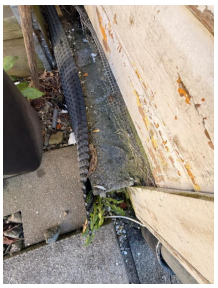
Dreneringsløsningen er ukjent. Alder på dreneringen er også ukjent. Det er stedvis synlig fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Dreneringsløsningen og dens alder er ukjent, noe som medfører usikkerhet rundt funksjon og tilstand.
- Det er registrert manglende tettelist over fuktsikringen der denne er observert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres nærmere undersøkelser for å avklare dreneringsløsningens type, alder og tilstand.
Konsekvensen av manglende kunnskap er økt risiko for at dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende, noe som kan føre til fuktproblemer og skader på bygningskonstruksjonen.
- Det bør monteres tettelist over fuktsikringen for å hindre at fukt trenger inn bak fuktsperren og videre inn i konstruksjonen.
Manglende tettelist øker risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.



Manglende avsluttning/tettelist på fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av ukjent materiale og utførelse, med utvendig puss og overflatebehandling.
Grunnmuren er kun besiktiget fra utsiden av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og skjevheter i muren.

Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 1110
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Sprekker og skjevheter i muren bør utbedres for å hindre videre bevegelser og redusere risiko for vanninntrenging og konstruksjonsskader.
Det anbefales å få utført en grundig vurdering av grunnmurens tilstand av fagperson, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes for å sikre byggets stabilitet.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen er tilnærmet flate.

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

Konsekvens/tiltak
• Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, for å hindre vannansamlinger ved muren og redusere risikoen for fuktskader på bygningskonstruksjonen.



Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygningen.



Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygningen.

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

Beskrivelse

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

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

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

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:

Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 1110
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Avvik: Det er ikke montert barnesikring på vinduene. Dette kan medføre fare for barn dersom vinduene åpnes uten tilsyn.
• Rekkverket på verandaen er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 90 cm, mens dagens krav er 1 meter.
• Det er opplyst av nåværende eier at det tidvis forekommer lyd fra underliggende boenhet.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er påvist sprekker og riss i murverket rundt pipe/skorstein.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Frihøyden i trappen er målt til under dagens krav, som er 2 meter. Dette kan medføre økt risiko for ulykker ved bruk av trappen.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Frihøyden i trappen er målt til under dagens krav, som er 2 meter. Dette kan medføre økt risiko for ulykker ved bruk av trappen.
• Det er registrert at det drypper fett fra avtrekket.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Snøfangere bør monteres på hele eller deler av taket for å oppfylle sikkerhetskrav og redusere risikoen for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom.
• Det bør monteres barnesikring eller annen godkjent løsning på vinduene for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.
• Rekkverkshøyden bør økes til dagens krav på 1 meter for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.
• Det bør vurderes tiltak for å redusere lydgjennomgang fra underliggende boenhet, for å unngå redusert bokomfort og potensiell støybelastning.
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko dersom radonnivåene er for høye.
• Sprekker og riss i murverket rundt pipe/skorstein bør undersøkes nærmere av fagkyndig personell for å avklare årsak og behov for utbedring. Utettheter i skorsteinen kan medføre redusert brannsikkerhet og økt risiko for brann, noe som kan utgjøre fare for liv og helse.
• Det anbefales å ettermontere barnesikringslister eller på annen måte redusere åpningene mellom trinnene, for å ivareta sikkerheten og hindre risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom.
• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper gir økt fare for ulykker ved bruk av trappen.
• Frihøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav og redusere risikoen for sammenstøt og personskader ved bruk av trappen.
• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan krype gjennom eller sette seg fast. Dersom dette ikke utbedres, innebærer det en økt sikkerhetsrisiko, spesielt for små barn.
• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper gir økt fare for ulykker ved bruk av trappen.
• Frihøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav og redusere risikoen for sammenstøt og personskader ved bruk av trappen.
• Det bør foretas rengjøring av avtrekkskanalen og kjøkkenventilatoren for å fjerne oppsamlet fett, for å redusere risiko for brann og sikre god funksjon på avtrekket.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Det bør gjennomføres en nærmere vurdering av branncelleinndelingen av kvalifisert fagperson, og eventuelle nødvendige utbedringer bør utføres for å oppfylle dagens krav.
Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig branncelleinndeling er økt risiko for spredning av brann og røyk, noe som kan medføre fare for liv, helse og materielle verdier.

Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 1110
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

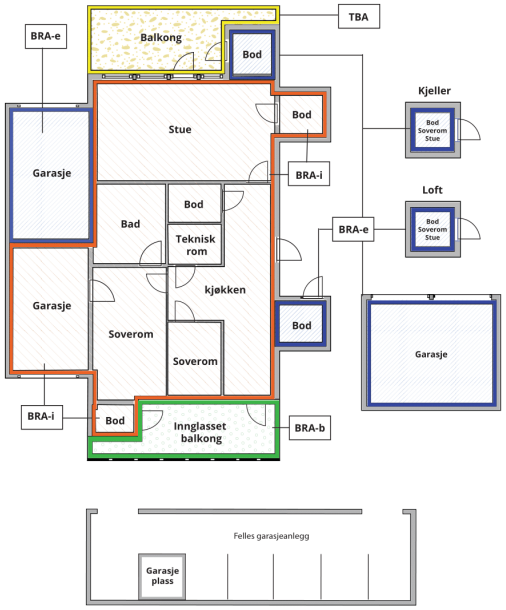
Hva er måleverdig areal?

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.

Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 1110
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. Etasje H-0201	54			54	5		54
Loft H-0201						35	35
SUM	**54**				**5**	**35**	**89**
SUM BRA	**54**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje H-0201	Entré, kott, stue/kjøkken, soverom 1, bad/vaskerom		
Loft H-0201	Loftsrom m/trapp, kontor/loftstue		

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.

Loftetasjen har takhøyde på 1,9 meter, men oppfyller ikke kravet om minst 0,6 meter bredde med denne høyden. Arealet er derfor ikke måleverdig som bruksareal (BRA). Gulvarealet er likevel målt og oppgitt som areal med lav takhøyde (ALH).

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.
Grunnet boligens utforming og konstruksjonsmessige forhold er det utfordrende å foreta en nøyaktig arealoppmåling med håndholdt lasermåler. Det kan derfor forekomme avvik i oppgitte arealer. For en mer nøyaktig arealberegning anbefales oppmåling ved bruk av 3D-skanning av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke mottatt, og derfor ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Eier har opplyst på befaring at det er utført håndverkstjenester de siste 5 årene.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Loftsetasjen blir brukt til kontor/loftstue. Det foreligger ikke dokumentasjon på at loftsetasjen er godkjent for varig opphold.

Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 1110
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Tangen 16
4072 RANDABERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2026	Gunnar Steinsland	Takstingeniør
	Henrik Robberstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	58	1110		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Theodor Dahls gate 18

Hjemmelshaver
Robberstad Henrik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Vestre platå.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

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

Tinglyste/andre forhold

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i eiendommens grunnboksdokumenter, herunder eventuelle servitutter og rettigheter, samt gjeldende vedtekter og husordensregler for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	05.11.2026		Gjennomgått	6	Nei
Egenerklæringsskjema	09.11.2026		Gjennomgått	6	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	04.03.1970	Fasade endring/Utskiftning av vinduer.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Theodor Dahls gate 18 , 4024 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 1110
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

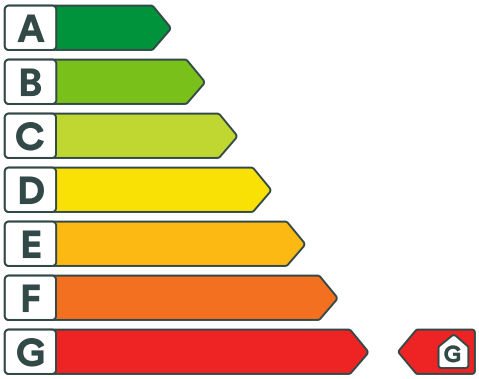
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

enova

Energiattest



Adresse **Theodor Dahls gate 18, 4024 STAVANGER**	
Dato for energimerking **05.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-380159**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4595726**
Gårdsnummer **58**	Bruksnummer **1110**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1913**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **404,38**



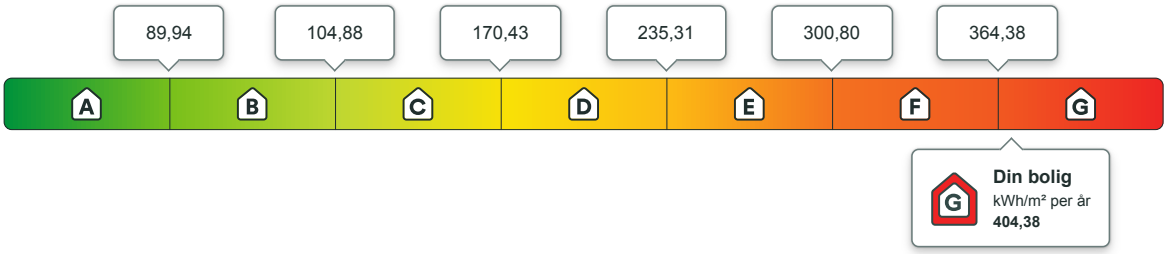
Theodor Dahls gate 18, 4024 STAVANGER

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
18 376,21	**340,30**

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



Theodor Dahls gate 18, 4024 STAVANGER

Detaljering

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

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



Theodor Dahls gate 18, 4024 STAVANGER



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: 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 21: Termografering og tetthetsprøving

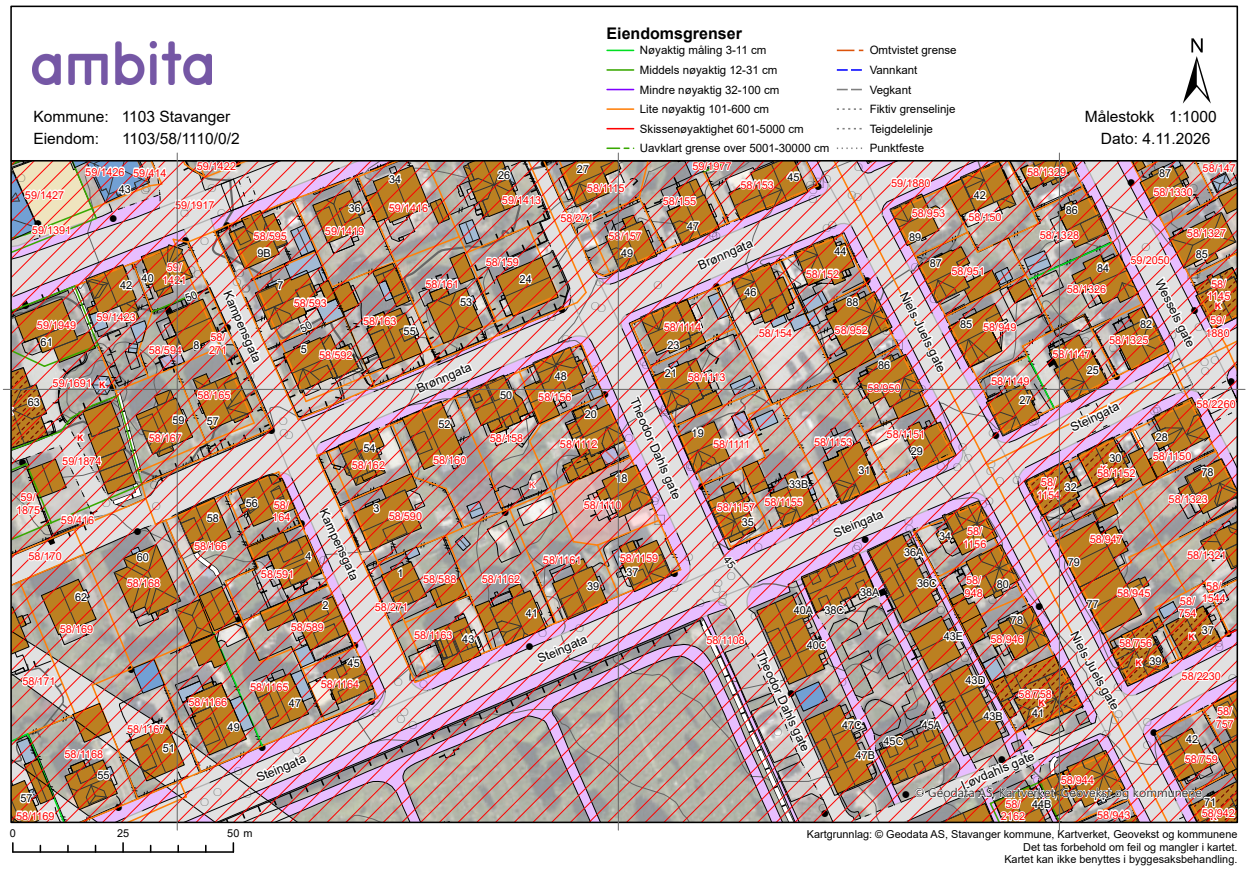
Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

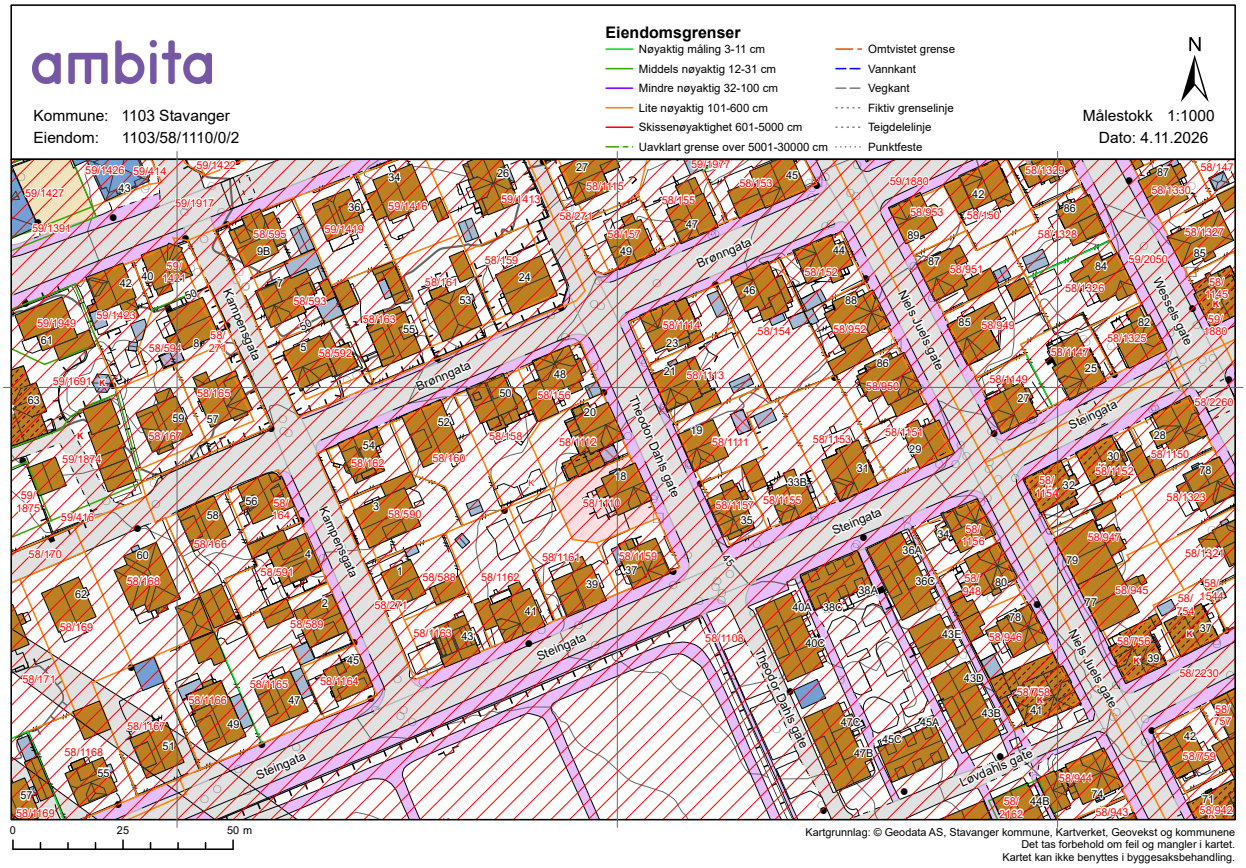
Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

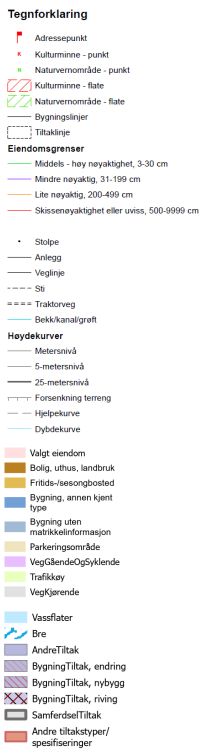
I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og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

Vedlegg: Kommunalinformasjon





Vedlegg: Kommunalinformasjon



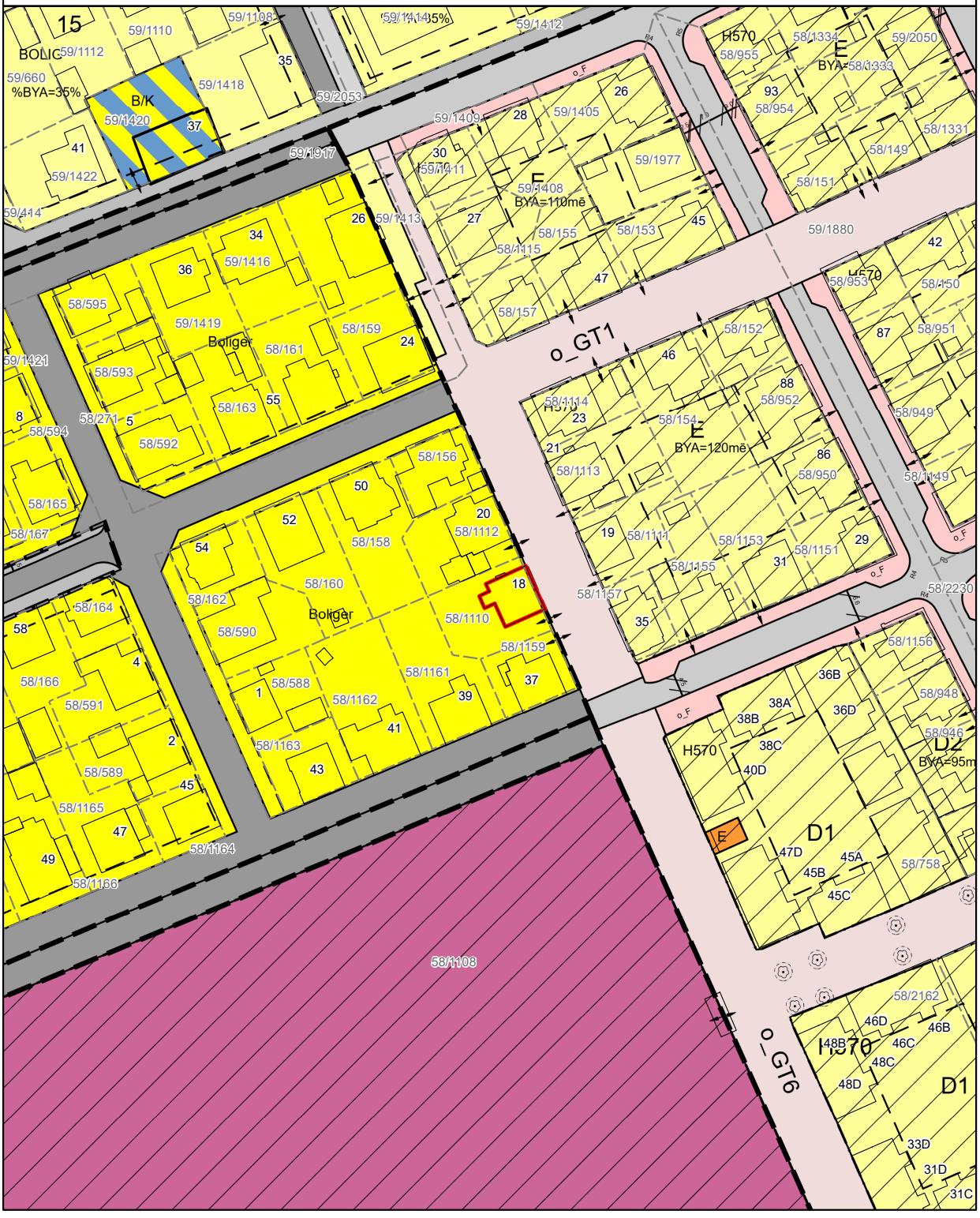
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Theodor Dahls gate 18, 4024 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/1110/0/2
Dato: 2026-11-04
Planident: 295
Målestokk: 1:1,000
Ikrafttredelsesdato: 23.11.1944

Stavanger kommune

N



Tegnforklaring
Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG — AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse-frittliggende
- Fritidsbebyggelse-konsentrert
- Fritidsbebyggelse-blokk
- Kolonihage
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Barnehage
- Undervisning
- Helse-/omsorgsinstitusjon
- Kulturinstitusjon
- Forsamlingslokale for religionsutøvelse
- Administrasjon
- Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Utleiehytter
- Fornøyelsespark eller temapark
- Campingplass
- Leirplass
- Råstoffutvinning
- Steinbrudd og masseuttak
- Næringsbebyggelse
- Kontor
- Hotell/overnatting
- Bevertning
- Industri
- Lager
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg
- Annen næring
- Idrettsanlegg
- Skianlegg
- Skiløypetrasé
- Idrettsstadion
- Nærmiljøanlegg
- Golfbane
- Motorsportanlegg
- Skytebane
- Andre idrettsanlegg

- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Godsterminal
- Godslager
- Energianlegg
- Fjernvarmeanlegg
- Vindkraftanlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Telekommunikasjonsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Uthus/naust/badehus
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Gårdsplass
- Parsellhage
- Annet uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund
- Krematorium
- Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Bolig/kontor
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/Industri
- Forretning/industri
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Forretning/tjenesteyting
- Næring/tjenesteyting
- Kontor/lager
- Industri/lager
- Kontor/industri
- Kontor/tjenesteyting
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Trasé for jernbane
- Trase for sporveg/forstadsbane
- Trase for taubane
- Stasjons-/terminalbygg
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Annen banegrunn - tekniske anlegg
- Annen banegrunn - grøntareal
- Lufthavn
- Lufthavn - landings-/taxebane
- Lufthavn - terminalbygg
- Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg
- Landingsplass for helikopter o.a.
- Havn
- Kai
- Havneterminaler
- Havnelager
- Molo
- Navigasjonsinstallasjon
- Hovednett for sykkel
- Kollektivnett
- Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- Kollektivknutepunkt
- Kollektivanlegg
- Kollektivterminal
- Kollektivholdeplass
- Pendler- /innfartsparkering
- Parkering
- Rasteplass
- Parkeringsplasser
- Parkeringshus/ -anlegg

- Teknisk infrastruktur
- Energinett
- Fjernvarmenett
- Vann- og avløpsnett
- Vannforsyningsnett
- Avløpsnett
- Overvannsnett
- Avfallssug
- Telekommunikasjonsnett
- Sikringsanlegg
- Andre teknisk infrastrukturtraseer
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur

- Blågrønnstruktur
- Naturområde
- Turdrag
- Turveg
- Friområde
- Badeplass/ -område
- Park
- Vegetasjonsskjerm
- Vannspeil
- Overvannstiltak
- Infiltrasjon/fordrøyning/avledning
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

FORSVARET

4. Forsvaret

- Forsvaret
- Ulike typer militære formål
- Skytefelt/øvingsområde
- Forlegning/leir
- Kombinerte militærformål
- Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Landbruksformål
Jordbruk
Skogbruk
Seterområde
Gartneri
Pelsdyranlegg
Naturformål
Friluftsformål
Reindriftsformål
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.
Spredt boligbebyggelse
Spredt fritidsbebyggelse
Spredt næringsbebyggelse
Naturvern
Jordvern
Særlige landskapshensyn
Vern av kulturminner og kulturmiljø
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Ferdsel
Ankringsområde
Opplagsområde
Opplagsområde
Farled
Hoved- og biled
Havneområde i sjø
Småbåthavn
Bøyehavn
Fiske
Fiskeområde
Låssettingsplasser
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel
Akvakultur
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg
Fangstbasert levendelagring
Drikkevann
Naturområde
Naturområde i sjø og vassdrag
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Friluftsområde
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Idrett og vannsport
Badeområde
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER
FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

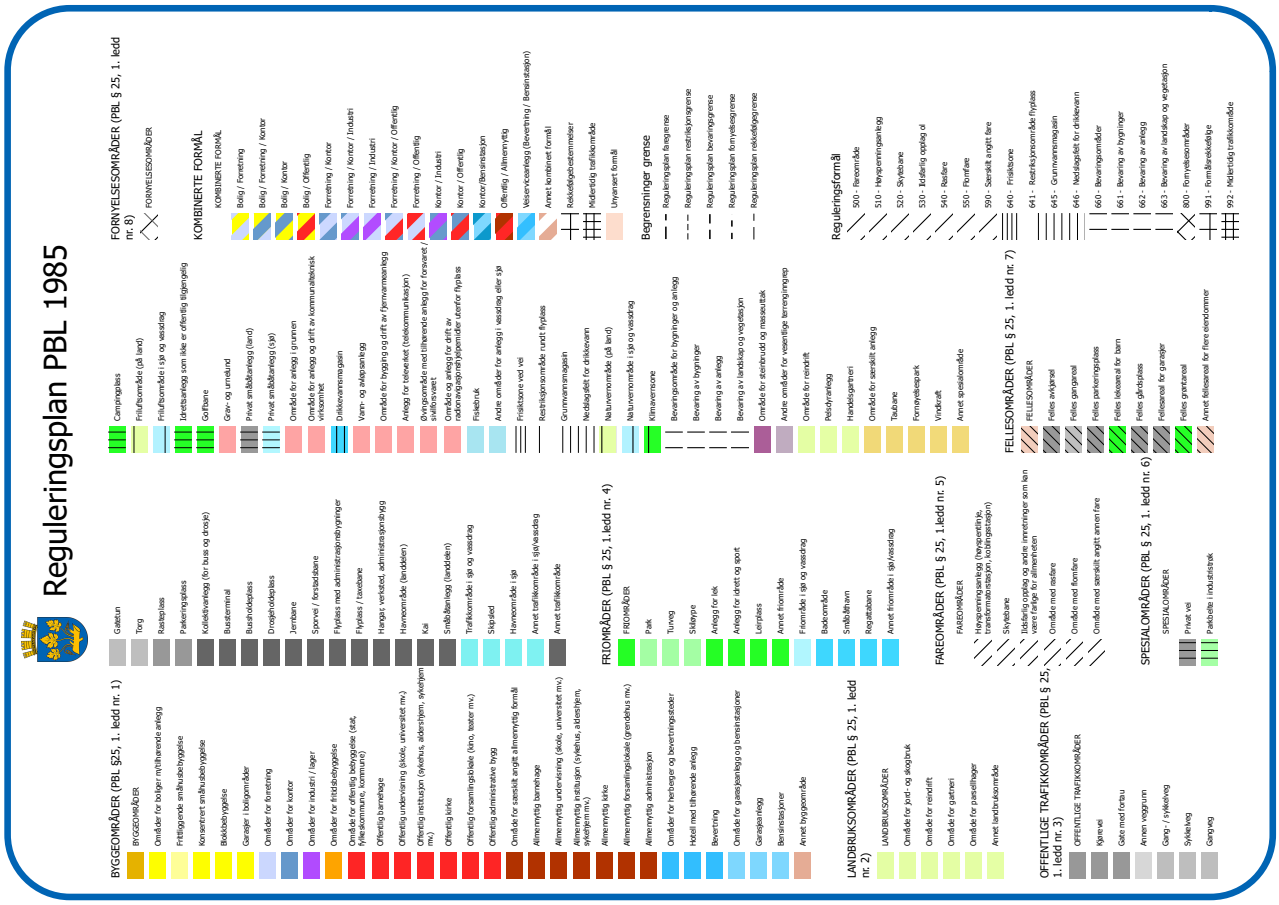
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Vedlegg: Kommunalinformasjon



BYPLANVEDTEKTER

FOR PLAN 295 - AREALET SEEHUSENSGATE - MISJONSVEIEN - SCHIØTZ GATE - STEINGATEN - KRYSS STOKKAVEIEN

Stadfestet 23.11.1944 i medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22.feb. 1924.

****

§ 1

a) Før tomtesalg i et kvartal påbegynnes, skal utparsellerings- og generell bebyggelsesplan for det hele kvartal for så vidt det tilhører selgeren forelegges for reguleringsrådet til godkjennelse.

b) For de store kvartalene mellom Stokkaveien - Godtzens gate - Misjonsveien forutsettes særskilt plan for hele arealets samlede bebyggelse fremlagt og vedtatt før noen tomt tillates utparsellert.

§ 2

Bebyggelsen skal være åpen, villamessig.

§ 3

Det skal bare bygges ett våningshus på hver tomt.

§ 4

Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av sitt areal.

§ 5

Våningshus skal ikke oppføres i større høyde enn for trebygninger bestemt. Bygnings minste avstand fra nabogrense skal være 4 m.

§ 6

Uthus (garasje) bør oppføres på tomtens indre del. Det bør ikke ha større areal enn 30 m2 og bare oppføres i en etasje. Det må anordnes i et sådant forhold til våningshuset og nabohuset at det skapes en arkitektonisk helhetsvirkning.

§ 7

Hele arealet skal være et boligstrøk hvor det ikke må drives fabrikk- eller lignende virksomhet. Husdyrhold og drift av forlystelses- eller bevertningslokaler er forbudt.

§ 8

Butikk- eller handelsvirksomhet kan tillates drevet i eiendommer langs følgende gater: Steingaten, Torfæus gate, Holbergs gate, Stokkaveien, Øvre og Nedre Stokkavei, Solbakkeveien, Misjonsveien, Seehusens gate. Slik virksomhet bør fortrinnsvis henlegges til hjørnetomt.

§ 9

Innhegning mot gate (vei eller passasje) skal i samme gate (vei eller passasje) utføres slik at det skapes et harmonisk hele. Naboer kan, med bygningsrådets samtykke, komme overens om helt eller delvis å sløyfe innhegning mellom sine eiendommer. Alle innhegninger må godkjennes av bygningrådet.

§ 10

Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtektene.

§ 11

Unntak fra disse vedtektene kan, hvor særlige grunner taler for det, tilstedes av reguleringsrådet eller i tilfelle bygningsrådet, dog bare innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Stavanger.

§ 12

For øvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de av departementet stadfestede bygningsvedtekter for Stavanger.

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.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebroken reduseres)
Stvg 19.02.02.		
Stvg 19.02.02.		

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[ ] Befaring er foretatt

[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

[X] Tillatelsen er inntatt nedenfor

[ ] Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
50	1110		1 og 2	Stavanger	kommune

Dato	Stempel og underskrift
27/5'02	STAVANGER KOMMUNE KOMMUNALTEKNISK AVDELING OPPMÅLINGSSEKSJONEN Eva Lind

Noter:

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

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST

2 9 MAI 2022

STAVANGER BYFOGDEMBETE

DAGBOKNR. 8053

Dato: 23 FEB. 22

S.nr. 02202304 Jr.nr. 00978202

Avd. KB Mappe L36

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1103	STAVANGER	58	1110		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
24047 [redacted]	KENNETH MELING	1/2
08046 [redacted]	PER TERJE MELING	1/2

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 100 = nevner: 100

4. Supplerende tekst [7]

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

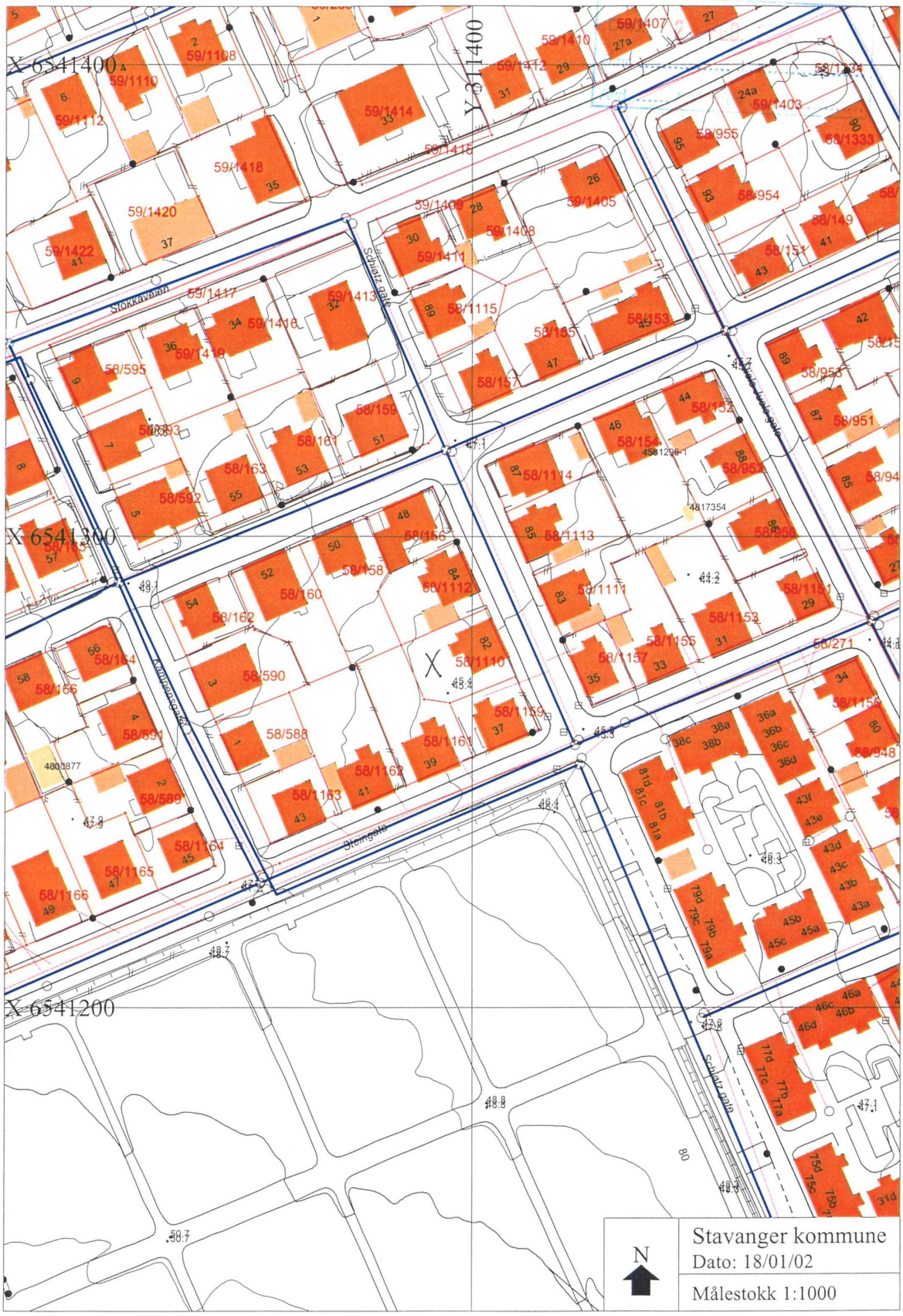
ETTER SEKSJONERING SKAL FØLGENDE FORDELING FORELIGGE:

SNR. 1: KENNETH MELING

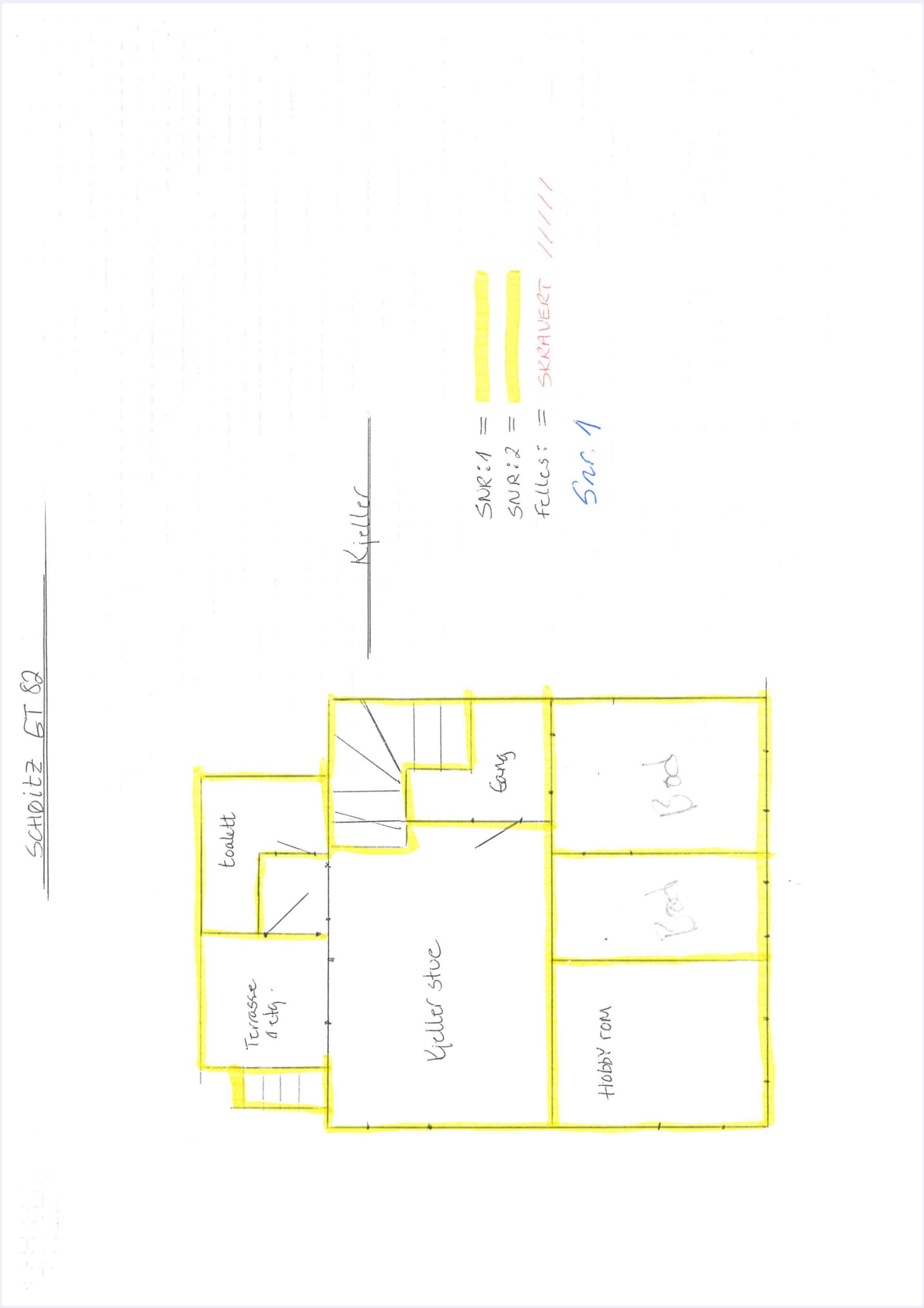
SNR. 2: PER TERJE MELING

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

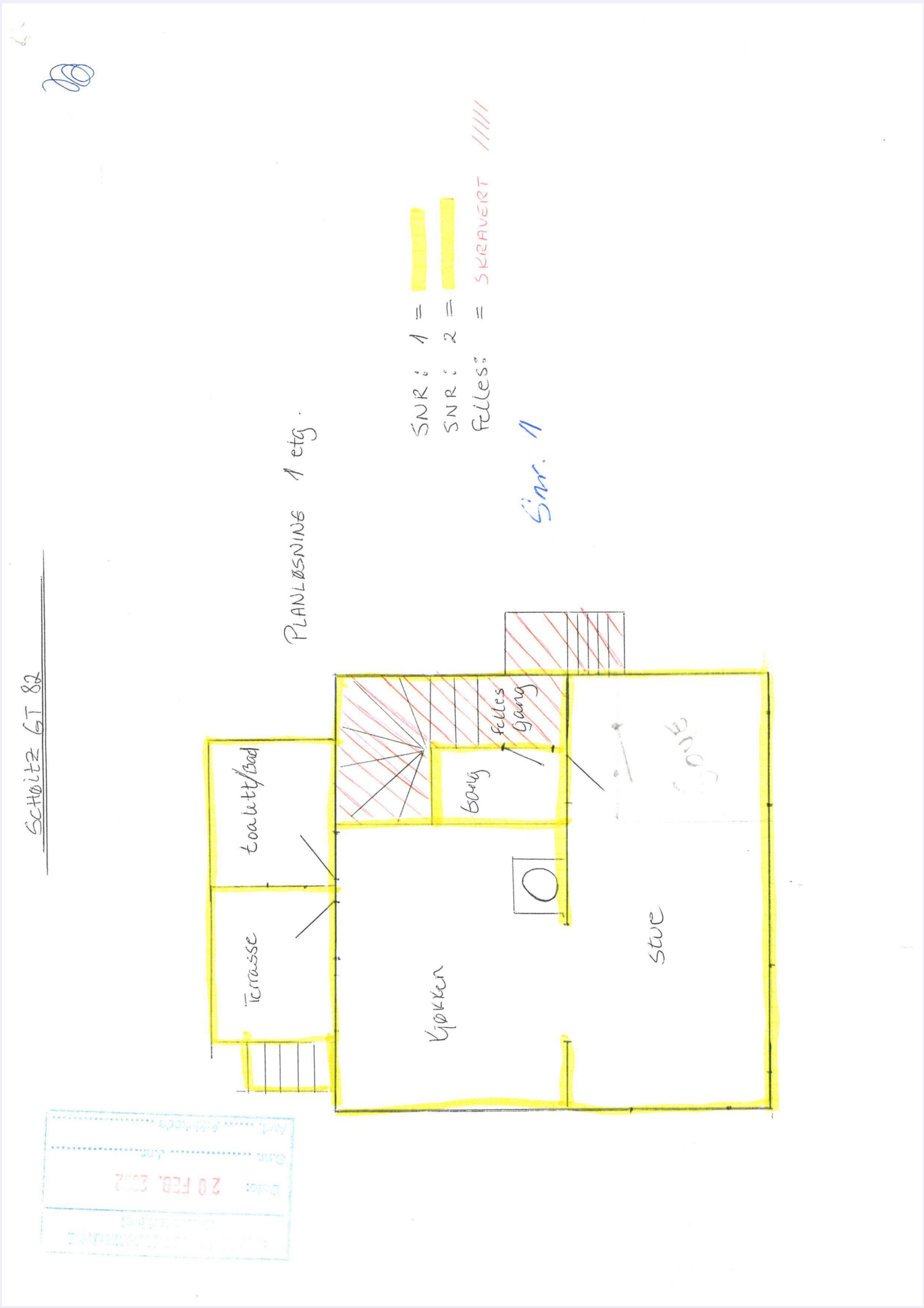
Vedlegg: Kommunalinformasjon



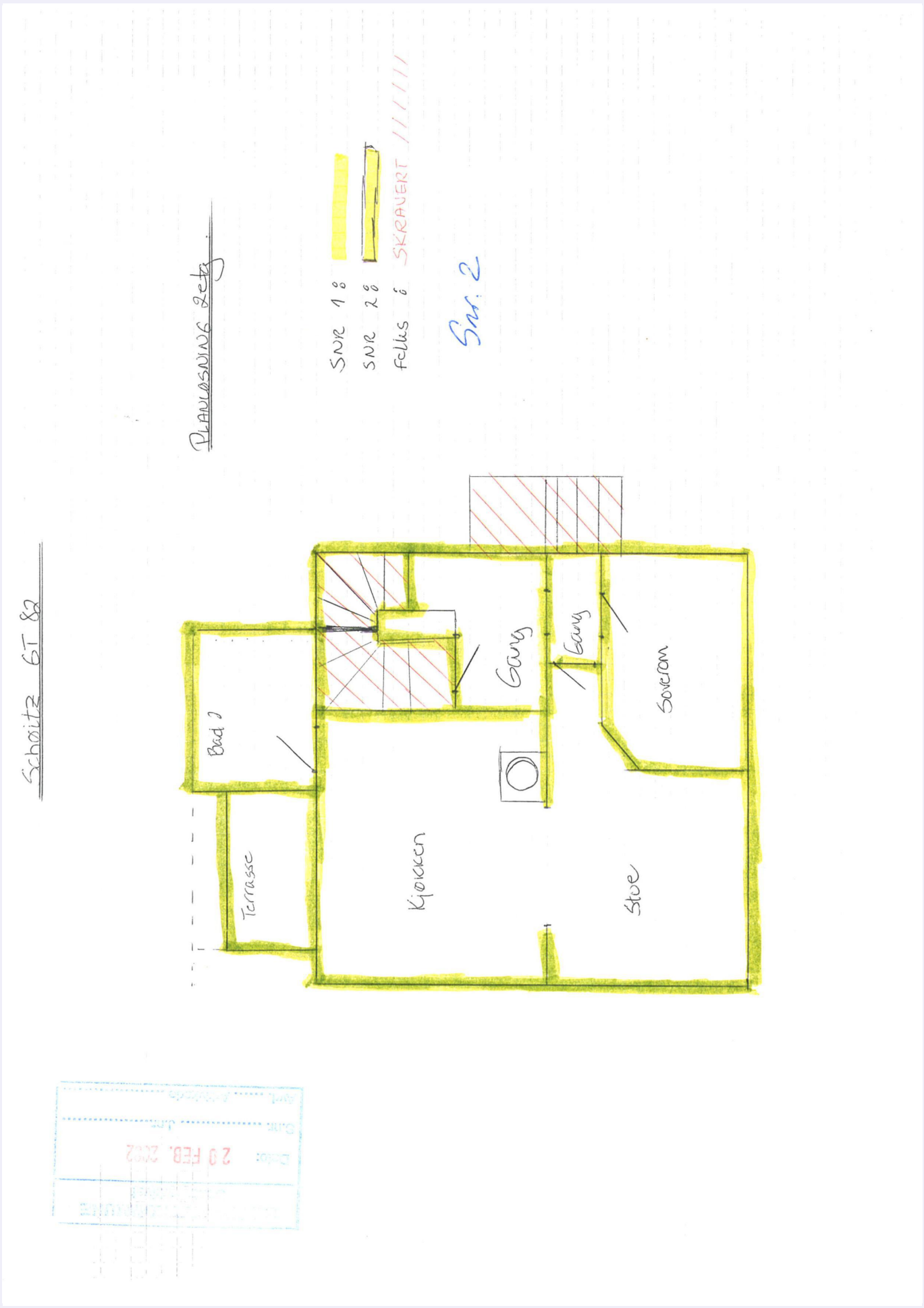
Vedlegg: Kommunalinformasjon



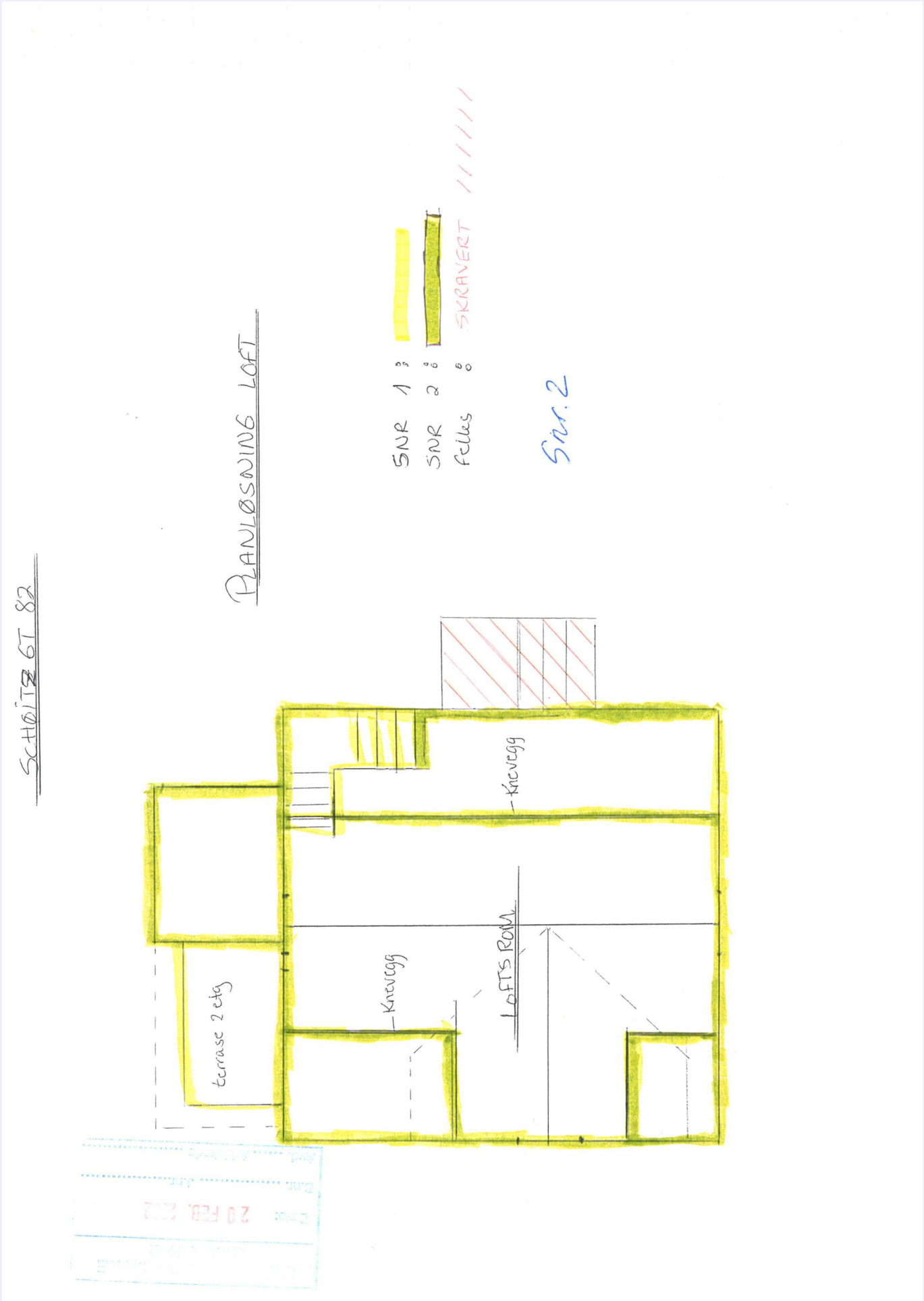
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



THEODOR DAHLS GATE 18

Nabolaget Ledaal/Eiganes gravlund - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Niels Juels gate Linje 5, 10	**2 min** 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**16 min** 1.3 km
Stavanger Sola	**17 min**

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 443 elever, 24 klasser	**6 min** 0.5 km
BISS Sentrum (1-10 kl.) 231 elever, 11 klasser	**11 min** 0.8 km
Eiganes skole (1-7 kl.) 537 elever, 36 klasser	**11 min** 1 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	**11 min** 0.9 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	**22 min** 1.9 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	**10 min** 0.9 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate 250 elever, 19 klasser	**11 min** 0.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

PowerPal - Stavanger Smedvigkvart...	**9 min**
Herbarium Shopping Stavanger	**9 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

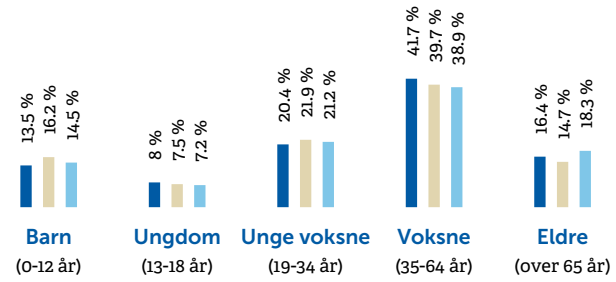
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Høflige 62/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ledaal/Eiganes gravlund	1 160	593
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hertervigtunet barnehage (1-5 år) 27 barn	**6 min** 0.5 km
Solvang barnehage (1-5 år) 83 barn	**7 min** 0.6 km
Bjergsted barnehage (1-5 år) 104 barn	**11 min** 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Misjonsveien Søndagsåpent	**3 min** 0.3 km
Rema 1000 Bjergsted	**9 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

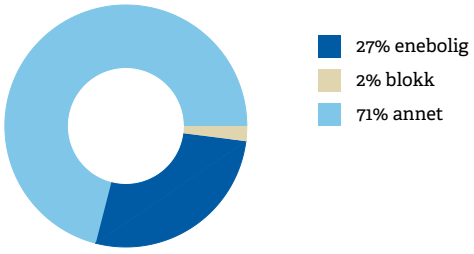
VEDLIKEHOLD VEIER

Godt velholdt 81/100

SPORT

Rudlå balløkke Ballspill	**5 min** 0.5 km
Kampens plass balløkke Ballspill	**6 min** 0.5 km
SATS Herbarium	**10 min**
ICON Stavanger	**14 min**

BOLIGMASSE



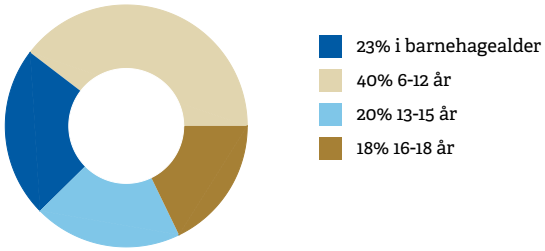
«Veletablert, kort vei til sentrum, kort vei til skole og matbutikker»

Sitat fra en lokalkjent

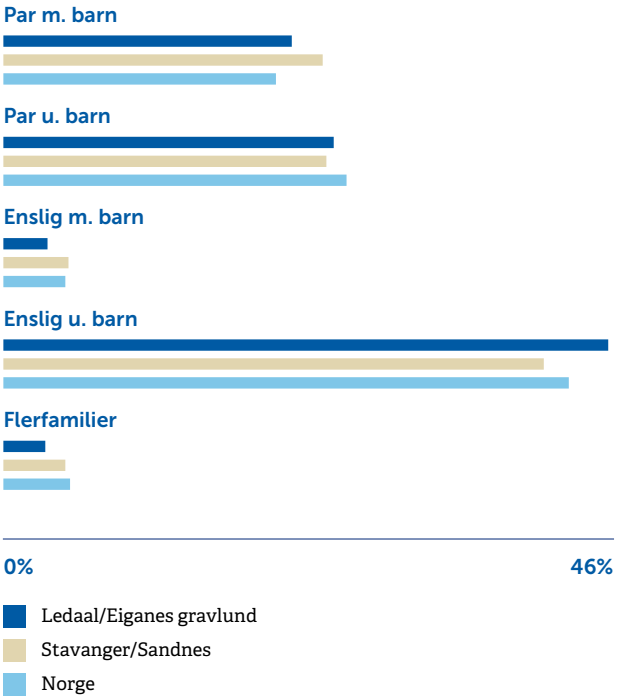
VARER/TJENESTER

Herbarium	**10 min**
Apotek 1 Bjergsted	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

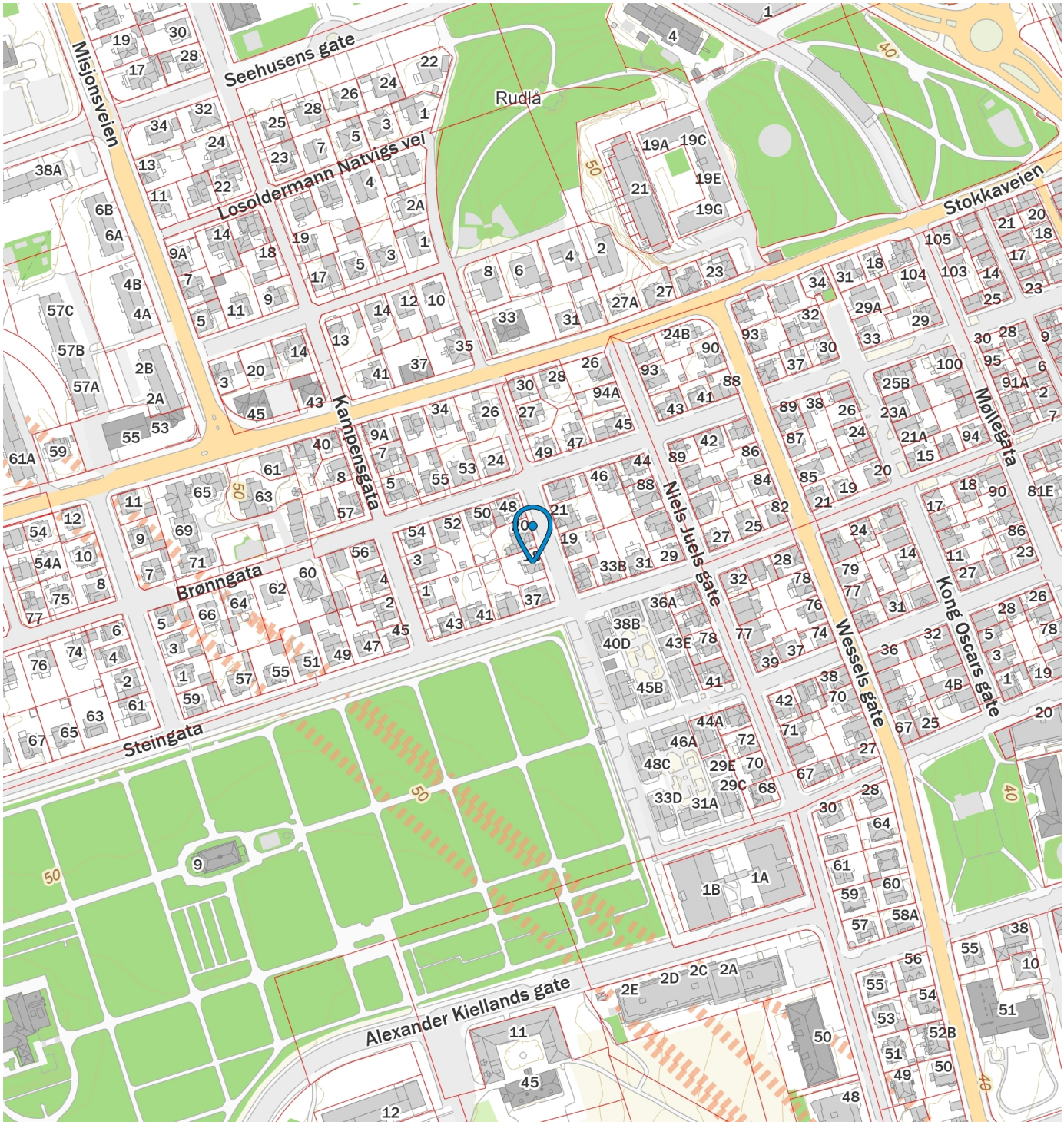


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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

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



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

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

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

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2206260174 / Fredrik Simonsen, tlf. 92282200
Theodor Dahls gate 18, 4024 Stavanger
Gnr. 58, bnr. 1110, snr. 2 i Stavanger kommune

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

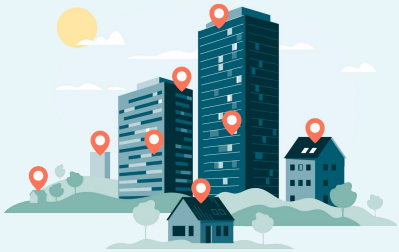
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 2206260174
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.11.2026

Fredrik Simonsen
Eiendomsmegler

922 82 200
fredrik.simonsen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero
Postboks 250 Forus, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no