DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Vikedalsgata 12

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 55, Bruksnr 1517, Seksjonsnr 3	**Kommune:**	1103	Stavanger
Adresse:				
Veiadresse:	Vikedalsgata 12, gatenr 2157	**Grunnkrets:**	504	Storhaug 1
(fra bruksenhet)	4012 Stavanger	**Valgkrets:**	3	Storhaug
Oppdatert:	30.06.2011	**Kirkesogn:**	6010301	St. Johannes
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	04.03.2013	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	2/5
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	171,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	01.03.2013	Etablert/Endret	1103/55/1517	0,0
	Matrikkelført:	01.03.2013	Etablert/Endret	1103/55/1517/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1103/55/1517/0/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vikedalsgata 12	H0101	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	263,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	263,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1903
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	4526228			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		69,0		69,0			
H01	1	73,0		73,0			
H02	1	73,0		73,0			
H03		48,0		48,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Grunnkart

Adresse: Vikedalsgata 12, 4012 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/1517/0/3
Dato: 2026-04-28
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601424373
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
200381	OSVIK SIRI ERIKSEN	H0201	VIKEDALSGATA 12, 4012 STAVANGER
240281	OSVIK JARLE	H0201	VIKEDALSGATA 12, 4012 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	55	1517

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	55	1517	0	3	2 / 5	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	1517	0	4	3 / 5	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

STAVANGER KOMMUNE
Rett kopi bekreftes
01.03.2013 May-Tove Rosseid

Doknr: 180696 Tinglyst: 04.03.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/180696/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 10:44

Side 1 av 18

Ref K7004

Stavanger kommune - org.nr. 964 965 226

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
JARLE og SIRI OSVIK	
Adresse: VIKEDALSGT 12	
Postnr. / Poststed: 4012 STAVANGER	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. / Ref. nr.	

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

STAVANGER KOMMUNE Sentralarkivet Dato: 13 FEB 2013 S.nr. 13/2184 J.nr. Avd. Arkivkode

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1103	STAVANGER	55	1517		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
240281-[redacted]	OSVIK JARLE	1/2
200381-[redacted]	OSVIK SIRI ERIKSEN	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				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3	B	2	B	15				27				39				51			
4	B	3	B	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: 5 = nevner: 5

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utstederens underskrift
12/2-13	Jarle Osvik Siri Eriksen Osvik

STAVANGER KOMMUNE
Rett kopi bekreftes
01.03.2013 Maj-Tove Rossvid

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Stavanger 12/2-13	JARLE OSVIK Siri Eriksen Osvik SIRI ERIKSEN OSVIK	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

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

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
55	1517		3,4	Stavanger

Dato	Stempel og underskrift
01.03.2013	May-Tove Rosseid STAVANGER KOMMUNE KULTUR OG BYUTVIKLING GEODATAAVDELINGEN

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift

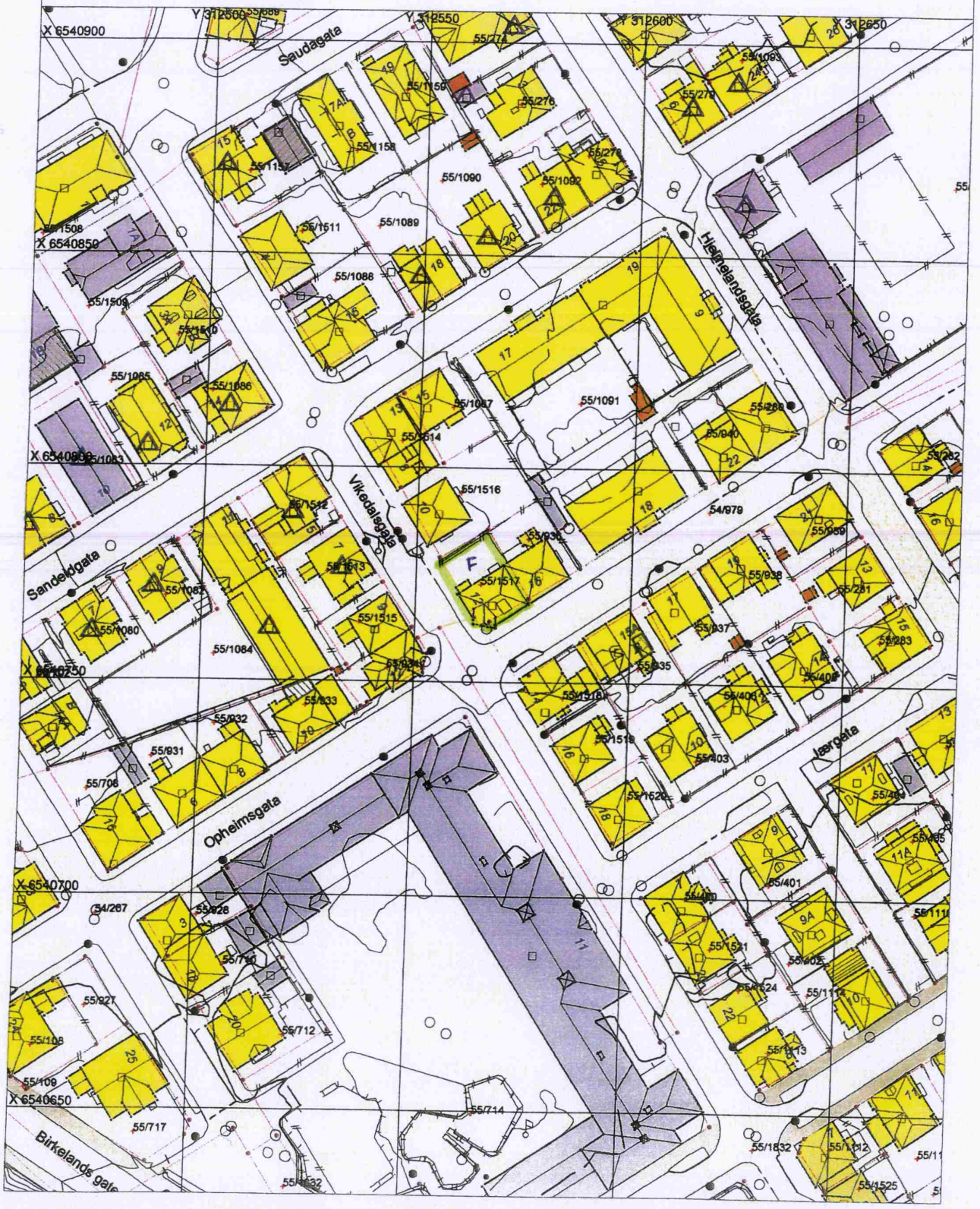
Grunnkart

Koordinatsystem: Euref89
Høydegrunnlag: NN1954
Målestokk: 1:1000
Ekvidistanse: 1meter
Dato: 04.02.2013

1103 Stavanger gnr. 55 bnr 1517

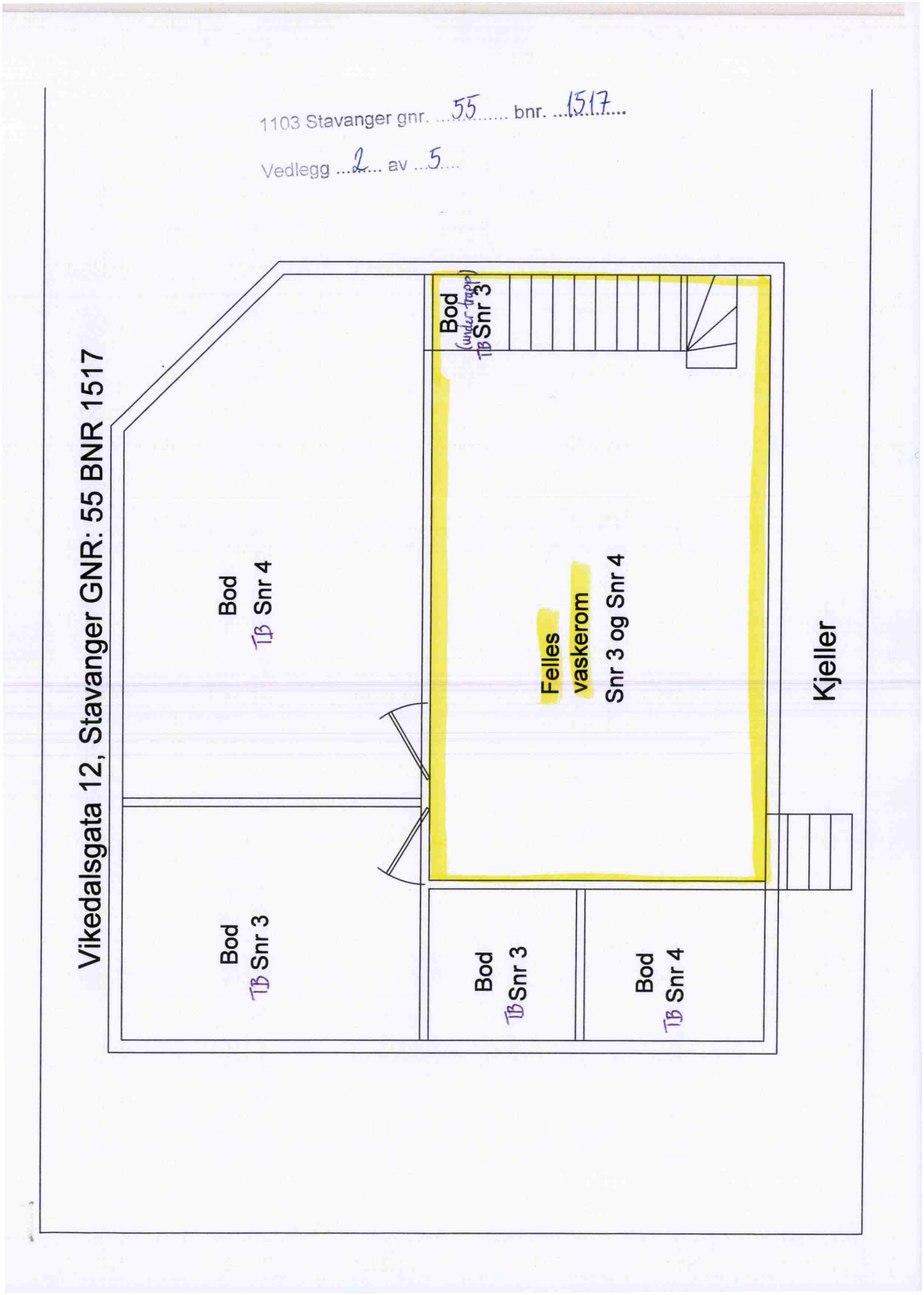
STAVANGER KOMMUNE

Vedlegg 1 av 5



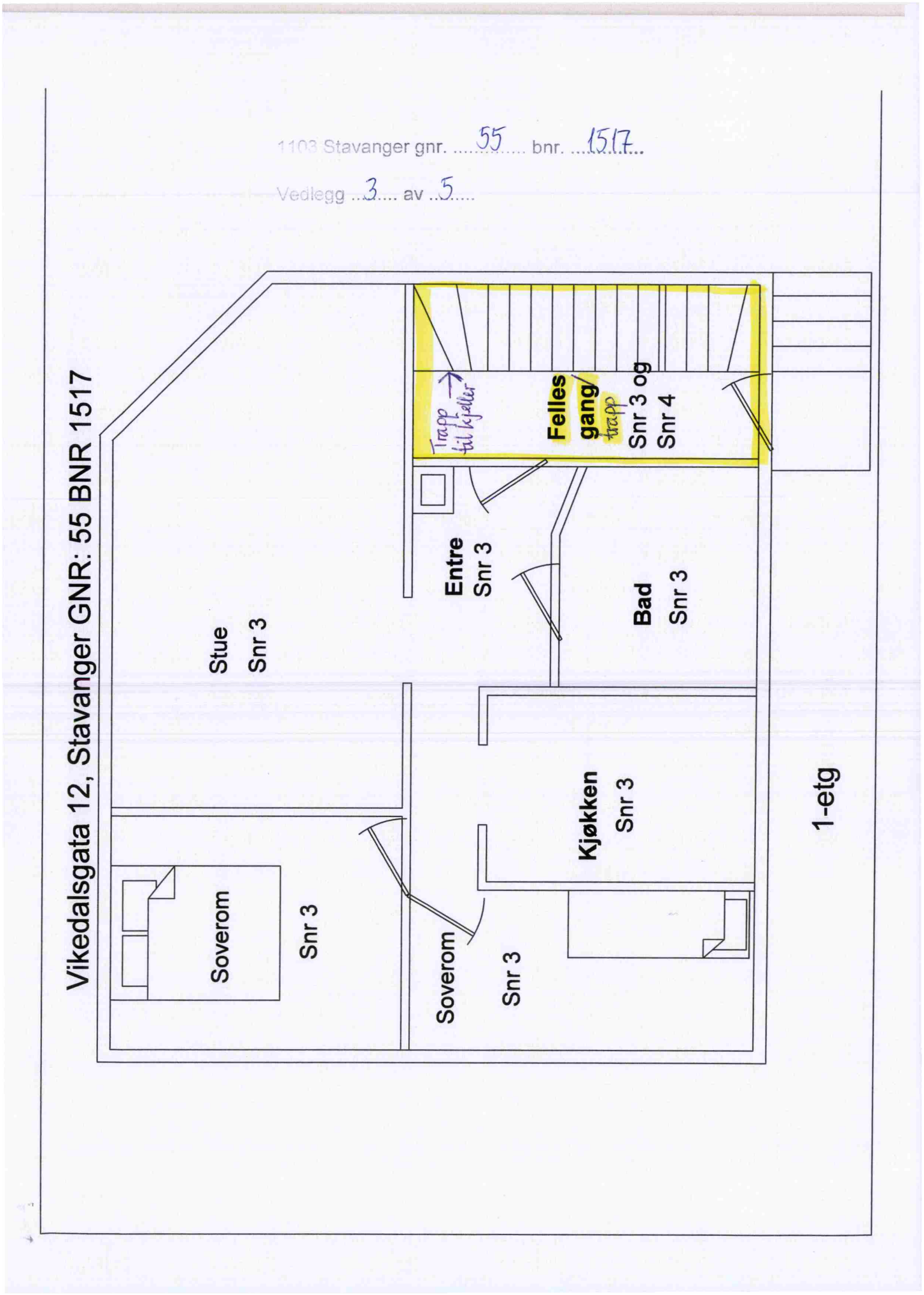
1103 Stavanger gnr. 55 bnr. 1517

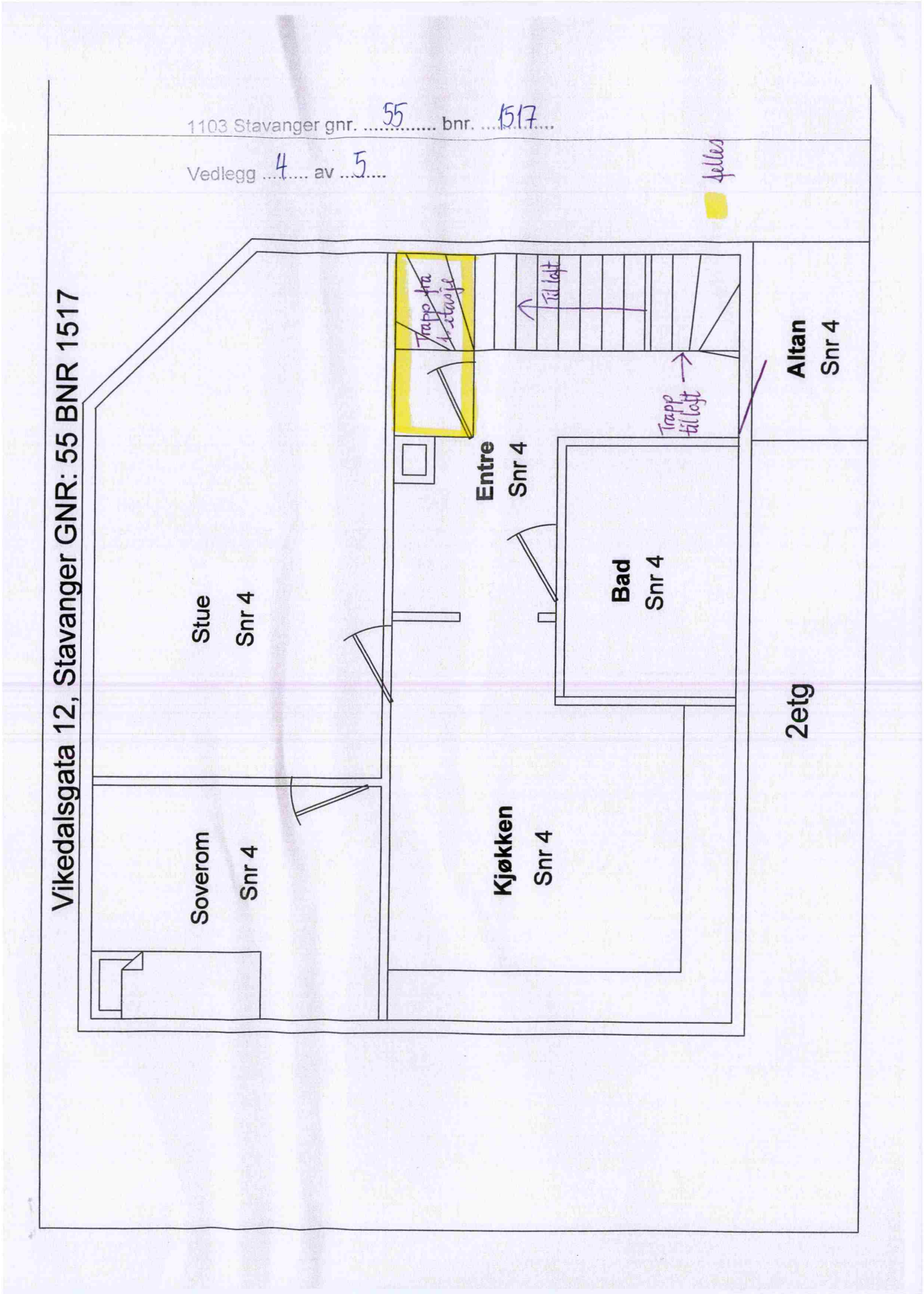
Vedlegg 2 av 5



1103 Stavanger gnr. 55 bnr. 1517

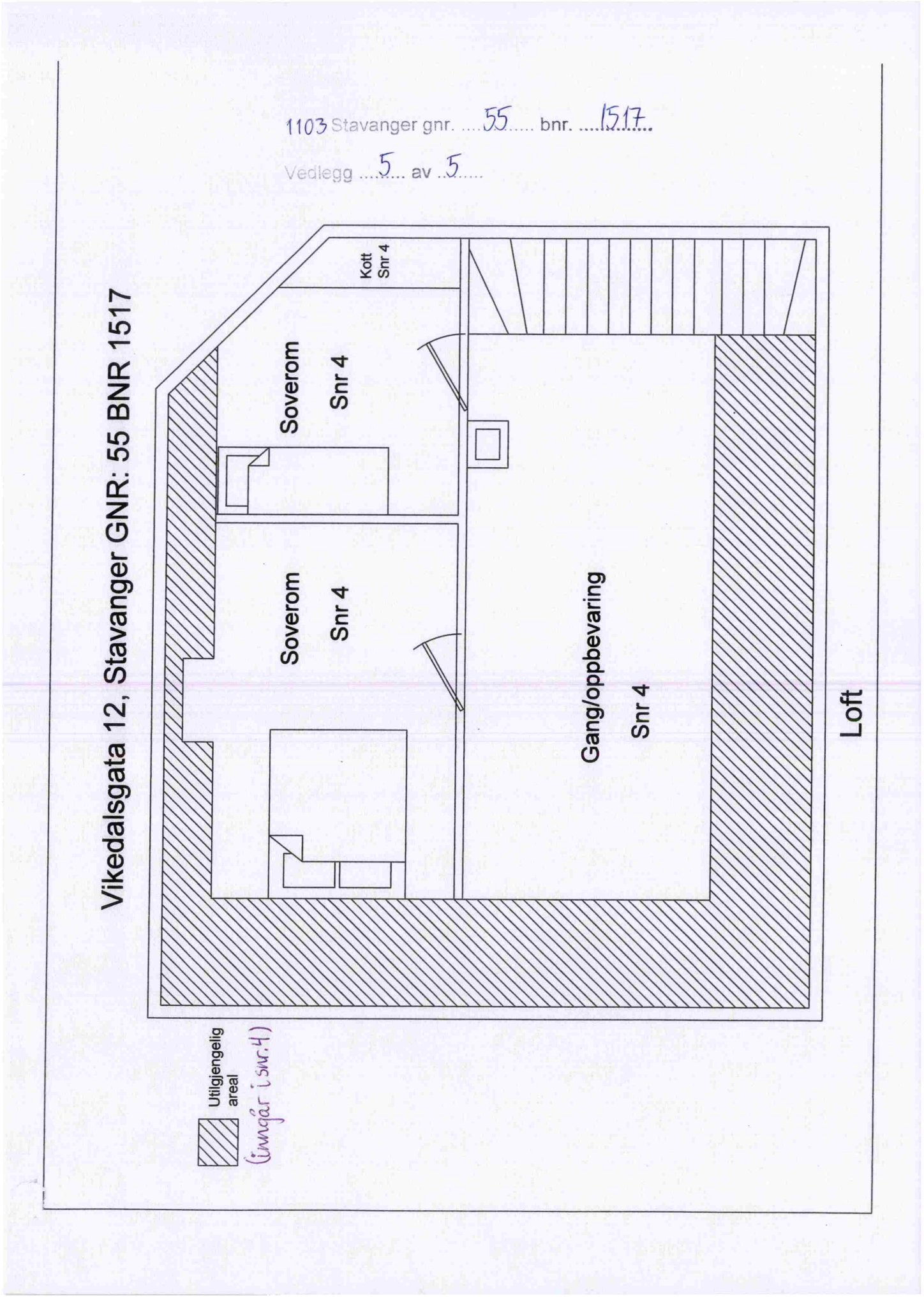
Vedlegg 3 av 5




1103 Stavanger gnr. 55 bnr. 1517
Vedlegg 4 av 5
felles
Vikedalsgata 12, Stavanger GNR: 55 BNR 1517
Trapp fra 1. etasje
Til loft
Trapp til loft
Altan
Snr 4
Entre
Snr 4
Bad
Snr 4
Stue
Snr 4
Soverom
Snr 4
Kjøkken
Snr 4
2etg

1103 Stavanger gnr. 55 bnr. 1517

Vedlegg 5 av 5



STAVANGER KOMMUNE

Informasjon attester

Manglende midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Mange eldre bygninger har ikke ferdigattest. Dersom boligen din ble søkt oppført før **1. januar 1998**, utsteder ikke kommunen ferdigattest for dette bygget lenger.

For byggverk hvor byggesøknaden ble sendt inn mellom **1. januar 1998 og 30. juni 2010**, og det finnes en **midlertidig brukstillatelse**, kan kommunen utstede ferdigattest dersom visse vilkår er oppfylt.

Reglene gjelder alle typer byggverk, men er særlig relevante ved **kjøp og salg av bolig**.

For spørsmål om hva bygget – eller deler av bygget – er godkjent for, kan eiendomsmeglere og andre sende en forespørsel til Byggesaksavdelingen, som kan bistå med informasjon om registrert bruk og eventuelle godkjente tiltak. Forespørsel kan sendes inn ved å bruke følgende lenke: Forespørsel til byggesak - stavanger.

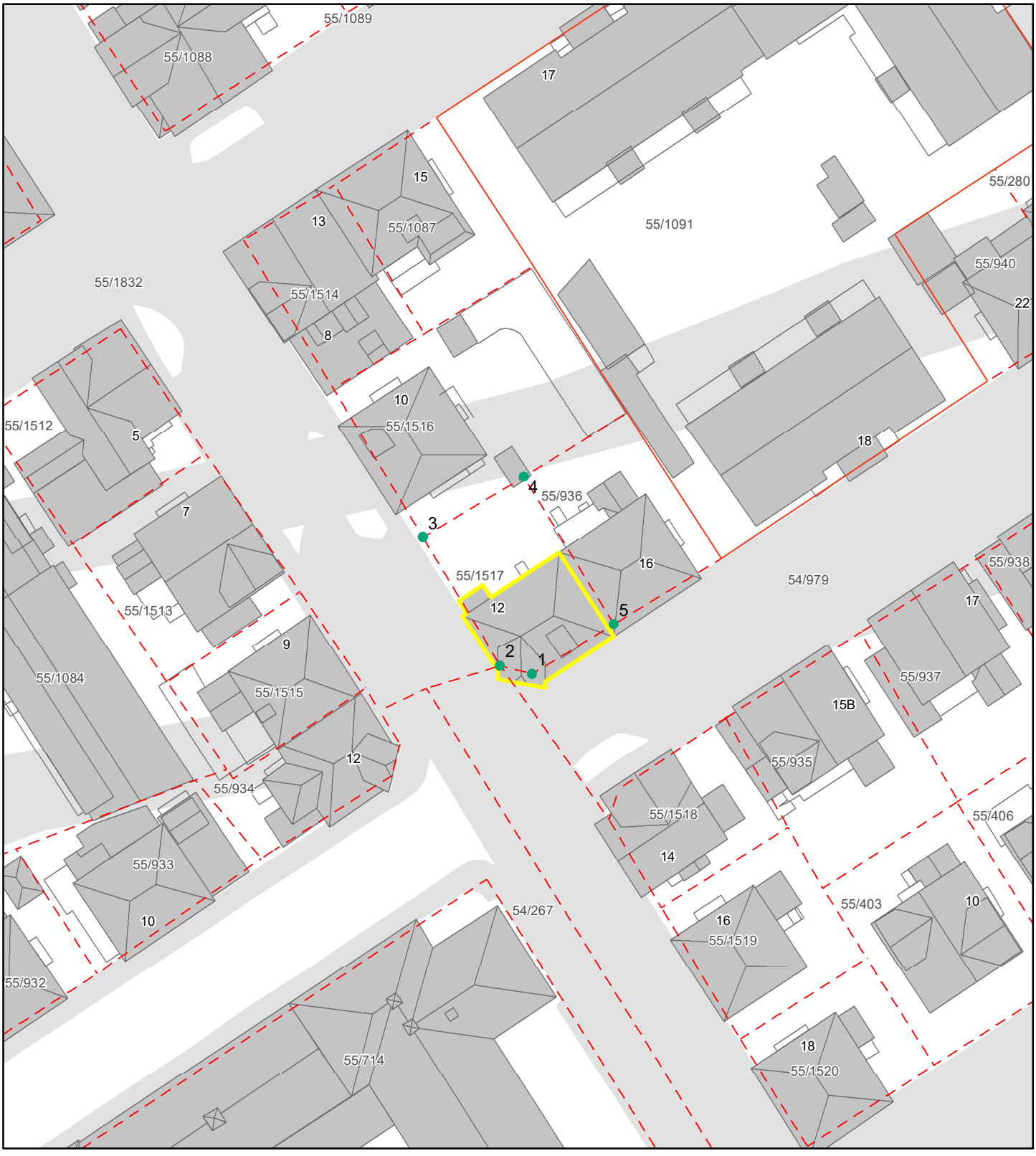
Eiendomskart med grenser

Adresse: Vikedalsgata 12, 4012 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/1517/0/3
Dato: 2026-04-28
Målestokk: 1:500

Stavanger kommune

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 28.4.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
171.5		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6540764.85689	312567.515908	Ikke spesifisert	3.04	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
2	6540765.61241	312564.574739	Ikke spesifisert	13.85	Geometrisk hjelpepunkt		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	800	0
3	6540777.44206	312557.450501	Ikke spesifisert	10.88	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
4	6540783.01628	312566.747345	Ikke spesifisert	15.99	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
5	6540769.41223	312575.062842	Ikke spesifisert	8.83	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	55	**Bruksnr**	1517	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	3
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner	Reguleringsplaner
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner i vannsøylen	Reguleringsplaner over bakken
Midlertidige forbud	Kommuneplaner under arbeid
Reguleringsplaner under arbeid	Kommunedelplaner under arbeid
Kommunedelplaner	Bebyggelsesplaner over bakken
Reguleringsplaner bunn	Bebyggelsesplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	

Areal	171.53 kvm
Hensynsonenavn	H570_23
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø

Areal	171.53 kvm
Omrnavn	B328
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	982
Navn	Storhaug vestre del.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/16/1982 00:00:00
Bestemmelser	982.pdf,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf
Delarealer	
Areal	171.53 kvm
Feltnavn	17
Regform	110 - Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2829
Navn	Detaljregulering for kvartalet Sven Oftedals plass
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Areal	

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

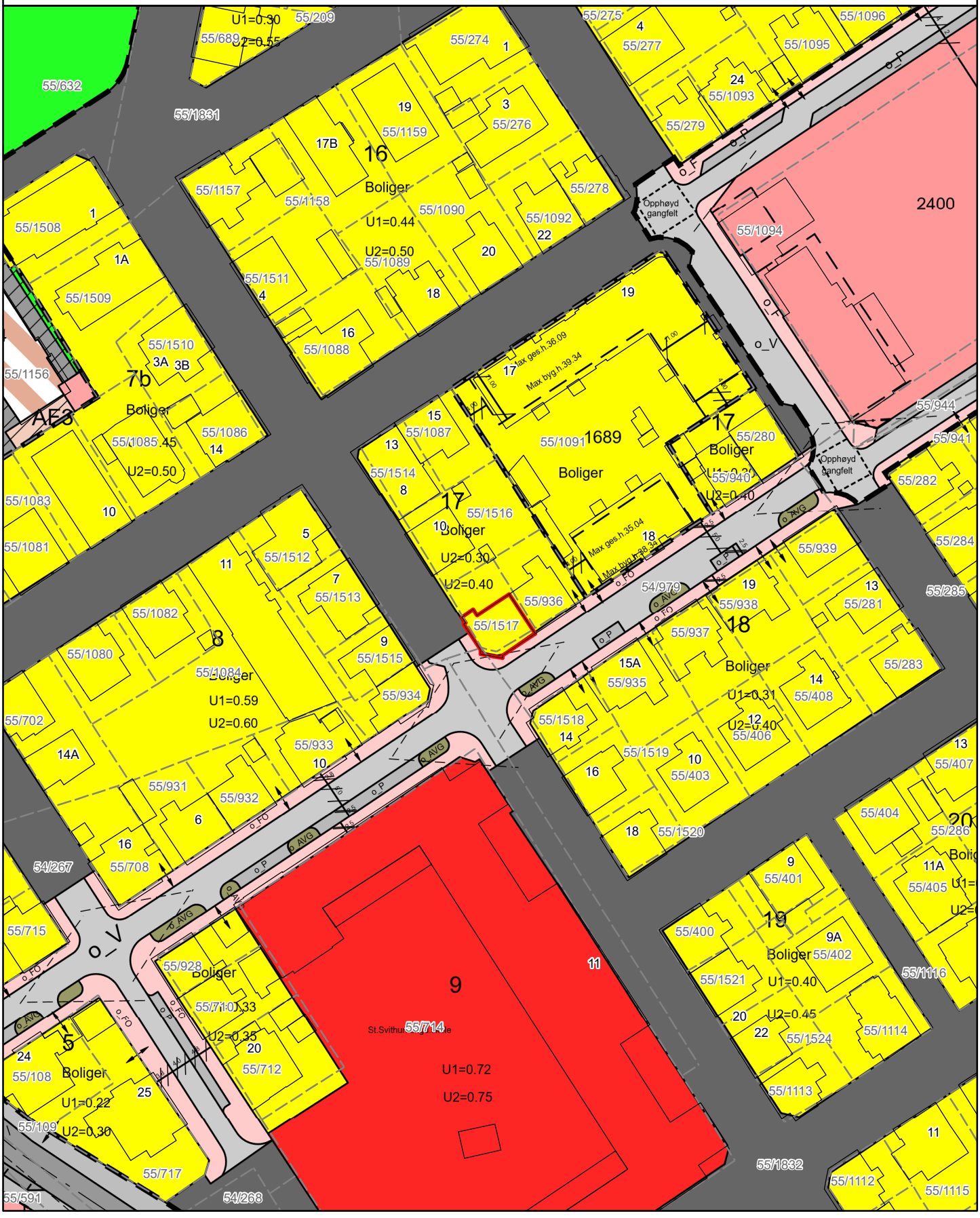
Id	2192
Navn	Ryfast alternativ D3 Hillevåg, Eiganes og Våland, Hundvåg bydel.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/08/2008 00:00:00
Bestemmelser	2192 bestemmelser vedtatt 21.05.2025.pdf
Delarealer	
Areal	171.53 kvm
Bestemmelseomrnavn	#1
Rpbestemmelsehjemmel	1 - Utforming
Areal	171.53 kvm
Hensynsonenavn	H130_1
Rpsikring	130 - Byggeforbud samferdselsobjekt
Areal	39.34 kvm
Feltnavn	o_KV1
Rparealformal	2011 - Kjøreveg

Areal	132.18 kvm
Feltnavn	o_VT
Rparealformal	2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Vikedalsgata 12, 4012 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/1517/0/3
Dato: 2026-04-28
Målestokk: 1:1,000
Planident: 982
Ikrafttredelsesdato: 16.9.1982

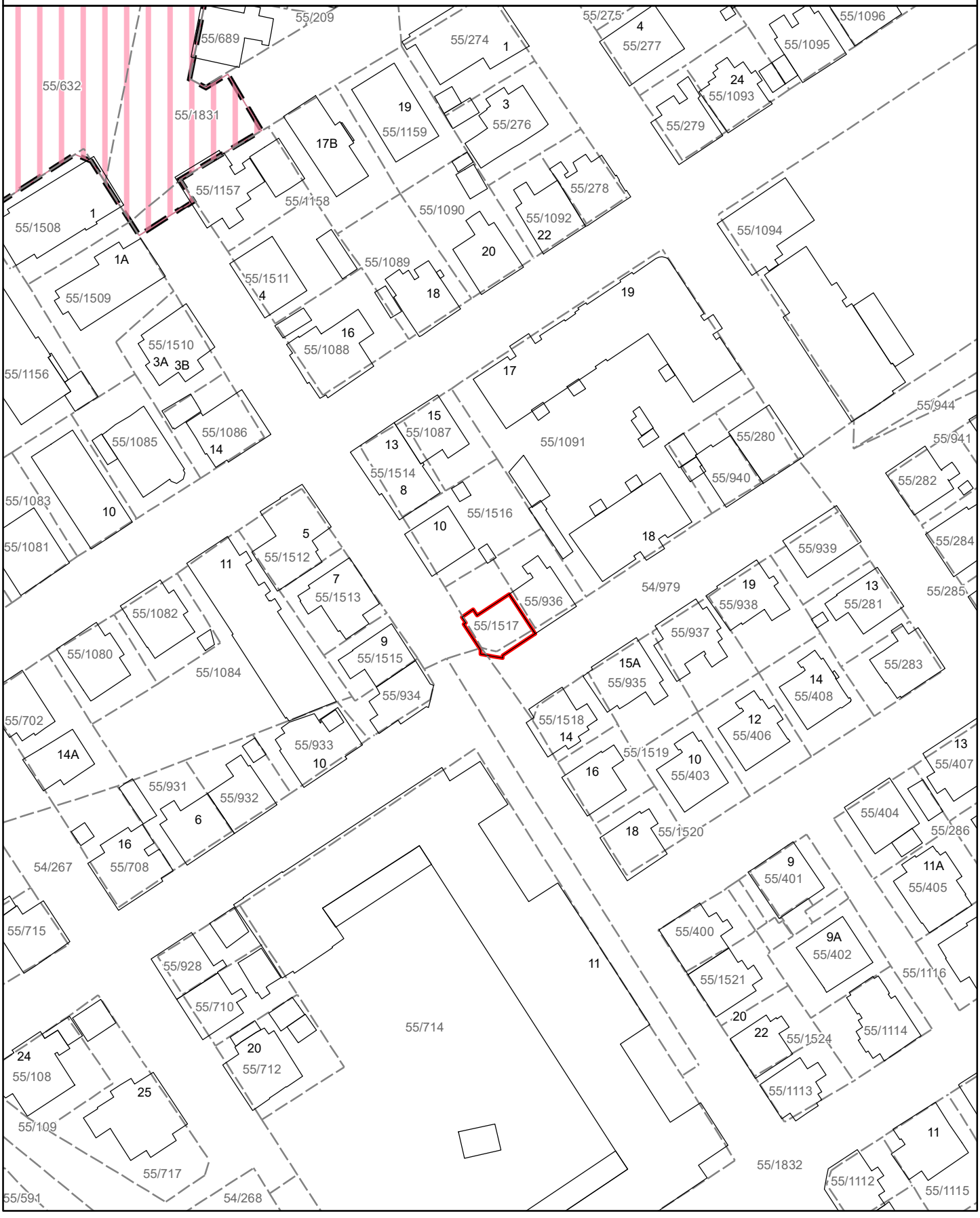
Stavanger kommune



Reguleringsplan under behandling

Adresse: Vikedalsgata 12, 4012 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/1517/0/3
Dato: 2026-04-28 Planident: 2829
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune



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	

Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig kirke
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornyelsesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

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.

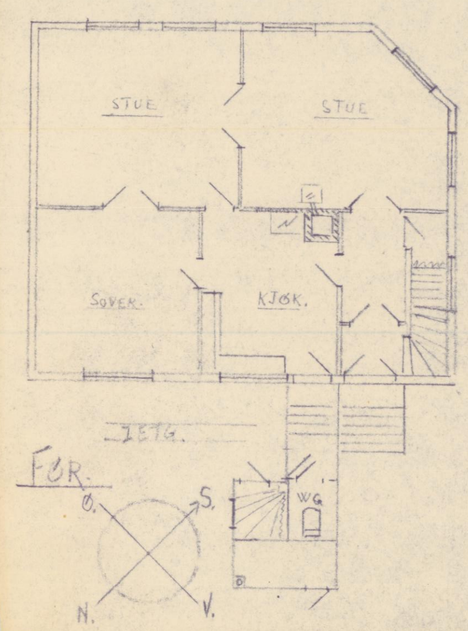
g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

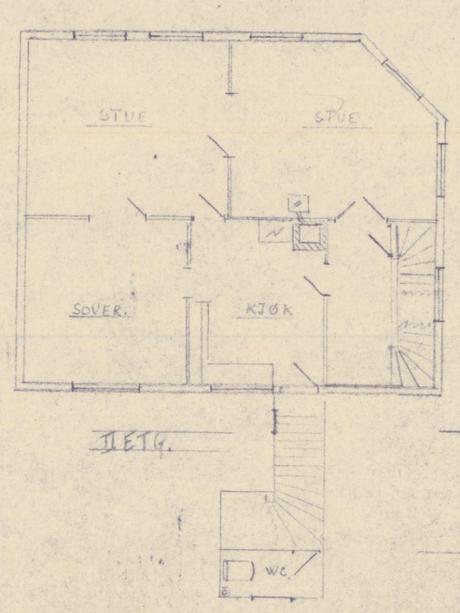
h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

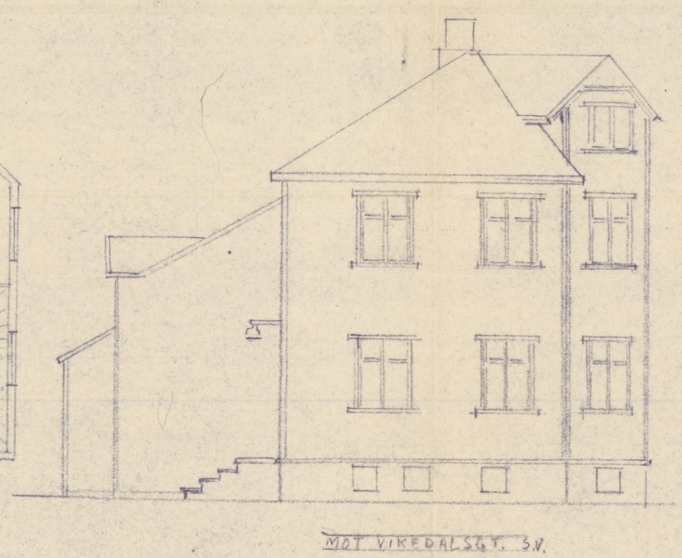
i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

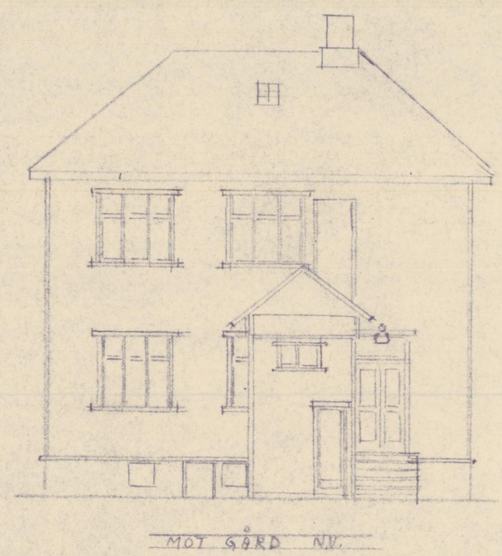
STAVANGER BYGNINGSRÅD 235/64

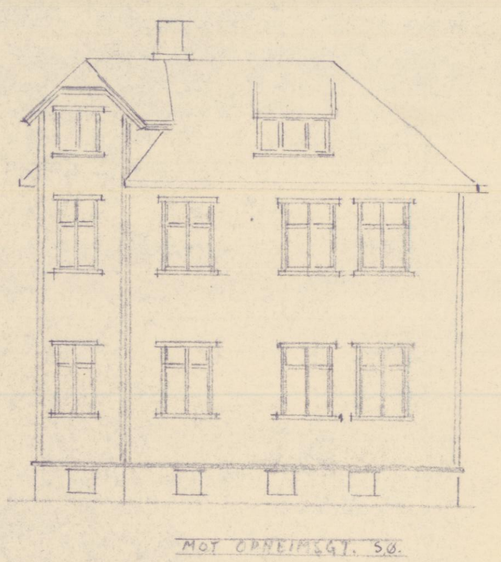
Reg. sj. J. nr. 335/64



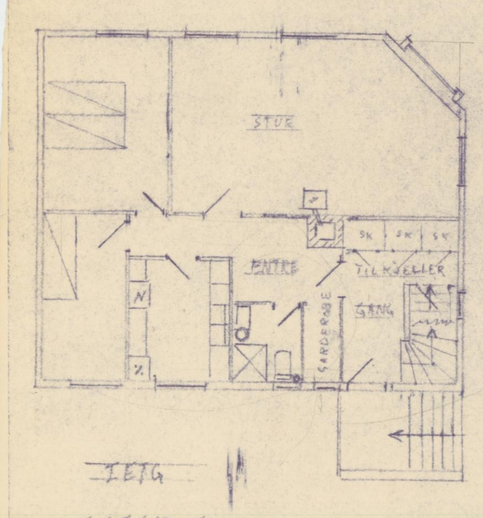


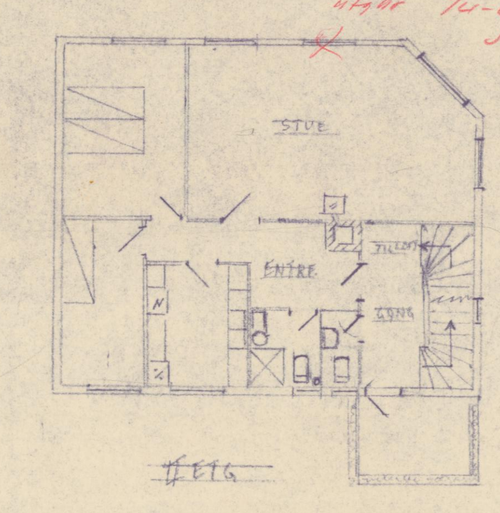


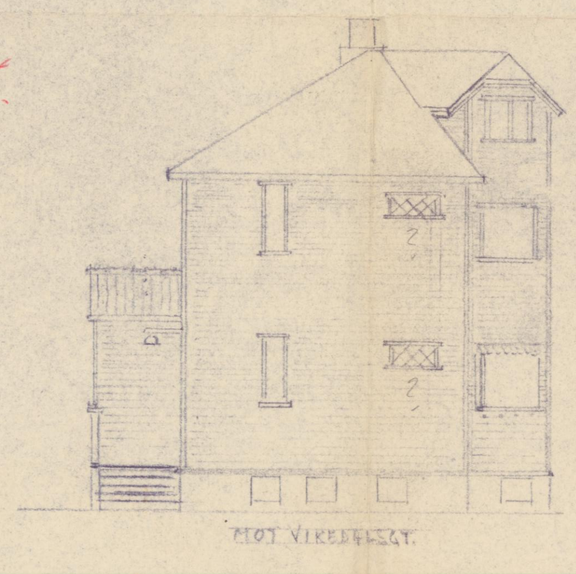


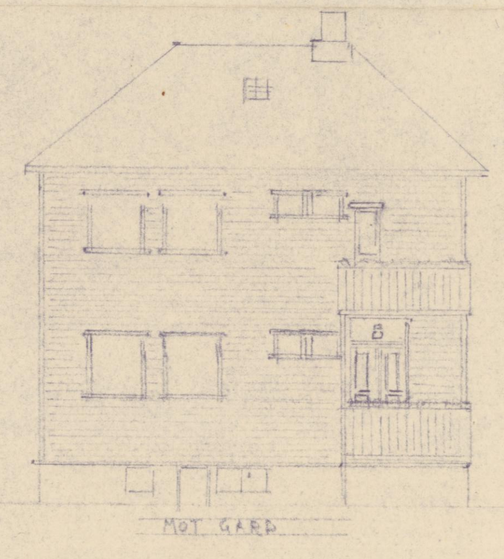


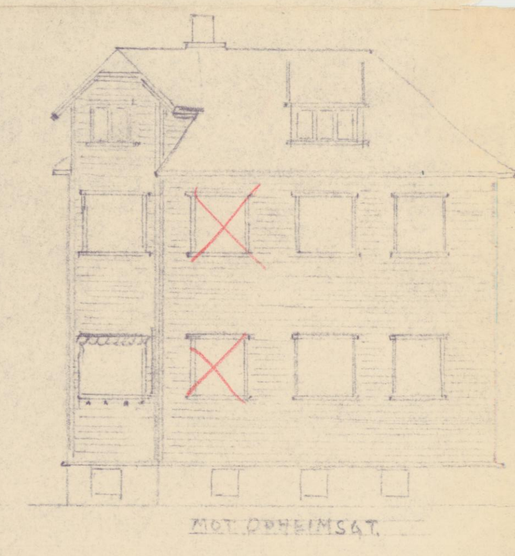
utgår 2/6-64 J.O.











ETTER FORANDRING:

UTVIDES med bodgang og W.C. Rives. W.C. og DUSJ samt i kjelleren. NYE VINDU I kjøkken, soverom, vindfang, stue med standard 1.30 cm, felts 1.20 cm, bredde 1.20 cm og 1.50 cm i vindvegg mot hjørne. - 2 stk. hjørnestående bygge-murer, stue og kjøkken fjernes.

NYE åtbygge-murvegg for innredning til kjøkken og bad mot WEST. KVELLERNEDGANG for IETG. gang samt hovedtrapp. NY GARASJE i gård.

M. 1:100

Utregnet.

13.02.2013

SAMEIEAVTALE

Vedtekter for boligsameiet Vikedalsgata 12 , 4012 STAVANGER **Gnr: 55, Bnr 1517**

1. Eierandelen :

Vikedalsgata 12 , 4012 STAVANGER, er et sameie mellom eierne av de ideelle andelene som igjen knytter seg til bruks- og disposisjonsrett til de 2 leilighetene i eiendommen, slik det fremgår av vedlagte plantegninger.

2 Formål m.v.

Sameiets formål er å sikre eiernes interesser og å forestå administrasjonen av hele eiendommen.

Sameierne hefter innbyrdes i forhold til sameiebrøken for sameiets forpliktelser. Det samme gjelder for rettighetene.

3 Bruk av boligen, omsetning, fremleie etc.

Sameierne har den fulle disposisjon- og råderett over sin respektive andeler slik at eierandelene kan omsettes, pantsettes, eller disponeres på annen måte, herunder salg og fremleie.

Eierne er forpliktet til ved salg og fremleie å sørge for at kjøper/leier deltar på lik linje med de øvrige eier i felles tiltak.

Beboerne må overholde et eventuelt vedtatt husordensreglement, som bl.a. kan inneholde bestemmelser om renhold og fellesarealer med mer.

Eierne/brukerne må ikke bruke andelen på en slik måte at det er til sjenanse for de øvrige beboerne.

4 Vedlikehold-felles anlegg

Det indre vedlikehold av leilighetene påhviler i sin helhet den enkelte eier, herunder også vedlikehold av vinduer med glass, rammer, karmer og ytter/terrassedør.

Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller til sjenanse for den annen sameier.

Ytre vedlikehold og vedlikehold av fellesrom bæres av sameiet i fellesskap i forhold til sameiebrøkens størrelse.
Dette gjelder dog ikke utbedring av skade som skyldes uaktsomhet fra sameiernes side, eller personer som disse har gitt adgang til sine seksjoner.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold herunder hage/gårdsplass, skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Endringer av det utvendige arrangement på bygningen, så som markiser etc. og forandringer av bygningens fasade, skal på forhånd godkjennes av sameierene.

5 Fordelingsliste/Eierandel

Seksjon 3. Leilighet H 101 i 1.etg. og deler av U etg. som vist på vedlagte plantegninger.

Seksjon 4. Leilighet H 201 i 2.etg og loft samt deler av U.etg som vist på vedlagte plantegninger.

Tomten er felles.

Leilighet.	Sameierbrøk.
Seksjon 3.	2/5
Seksjon 4.	3/5

Den enkelte seksjons bruksrett til bygningen er anvist på vedlagt tegning.
Tegningen er en del av nærværende avtale.

6. Fellesutgifter m.m.

Fellesdriftsutgifter knyttet til eiendommen, samt et rimelig beløp til eventuell vedlikeholdsfond skal dekkes forholdsmessig av eierne.
Sameierne bestemmer i fellesskap om der skal innbetales et månedlig beløp til dekning av ovennevnte felles utgifter, og om der skal avsettes midler til et vedlikeholdsfond.

Ingen av eierne må sette i verk tiltak som kan påføre den annen eier betydelige økonomiske forpliktelser som ikke er nødvendige for driften av eiendommen. Oppstår uenighet i saker som gjelder felles vedlikehold og lignende avgjøres dette ved voldgift i henhold til punkt 7.

7 Mislighold-voldgift

Dersom en beboer gjør seg skyldig i grovt eller gjentatte vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomiske art. kan de andre sameiere kreve at boligen fraflyttes med 30-tretti dagers varsel.
Eventuell tvist avgjøres ved voldgift av en voldgiftsnemd med 3 medlemmer, alle oppnevnt av eiendommens verneting.

Foranstående vedtekter vedtas av undertegnede sameiere som bindende for oss og våre rettsetterfølgere.

Forhold som ikke er omhandlet i denne sameieavtale reguleres av lov om eierseksjoner.

8 Styre

Alle seksjonene skal ha en representant i styret til Sameiet

Stavanger, den 12/2-13

Jarle Osvik og Siri Eriksen Osvik

Jarle Osvik Siri Eriksen Osvik

Eiendomsmegler Norge,
Bergen Vest

Gjensidige

Egenerklæring

Vikedalsgata 12, 4012 STAVANGER

05 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vikedalsgata 12	Vikedalsgata 12	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpt Oktober 2022. Overtatt Desember 2022. Mener det var 14. Desember.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i boligen siden overtagelse.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 92402515

Informasjon om selger

Selger

Sollesnes, Joachim Helmich

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det er registert sprukket flis på bad. Det var også sprukket flis på bad når jeg kjøpte boligen. Registert bom i flis.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering av ny servant og dusjkabinett, samt tilkobling.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger sunde

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2023

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet vifte på bad av elektriker.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Carlsen Elektroinstallasjon AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2026

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Koble til speil på bad.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Solland Elektro AS

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I 2024 når det var en større storm ble det registert noe vann i karm på hovedsoverom. Dette har ikke forekommet før eller siden.

Det er råte i inngangsdør i kjelleretasje, og i enkelte vindu i kjeller.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Inngangsparti ble revet, herunder balkong 2. etg. Hele inngangspartiet ble bygget opp på nytt.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bygga AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ikke noe konkret, kjeller er en råkjeller hvor det kan forekomme fukt, det er vitkig å holde kjeller godt ventilert. Kjeller er benyttet for oppbevaring av utstyr/verktøy osv. Drenert mot nabo i følge tidligere eier.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montert enkelte lamper i tak, i gang, i stue, på soverom 1 og 2, samt kjøkken. Monternt led-list under kjøkkenskap.

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny varmepumpe i 2023. Utført Service i 2026 uten merknader /feil.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norsk Klimasenter AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Viser til forklaring under Våtrom

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Boligen er fra 1903. Foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det foreligger godkjent seksjoneringsbegjæring av kommunen.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Nabo i 2. etg har pusset opp loft og satt inn takvindu (takvindu utført av faglært).

I følge forrige eier er det gjort følgende arbeid:
Nytt opplegg på kjøkken i 2012 utført av Sunde rør
Nytt annlegg i 2010, Elanlegget er oppgradert med bla automatsikring m.m. utført av Madla elektro, Siddis elektro AS, AC senteret
Smartlader fra Easee montert av E-tech elektro installasjon A/S i 2021.
Arbeid med strømkoblinger i kjeller høst 2022.
Utført arbeid på pipe pga noe minimalt innsig (blikket inn i 2013) av Stavanger blikk, Byggmester BOB.
Skillevegg i kjellerbod er byttet ut med ny høst 2022.
Kjøkkenfronter samt blandebatteri på kjøkken er byttet ut i 2016 og 2018.
Kjøkkenvegger ble fliselagt i 2016.
To vinduer (hovedsoverom og stue), samt nedre del av av kledning og vannbord på sørøst siden ble byttet ut i 2015.
Fronter på garderobeskap i gang og sov 2 er nye i 2022.

Alle vegger i interiør er sparklet og malt i 2022. (Hovedsoverom malt i 2026)
Takrenner er renset høst 2022.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 55822614

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Joachim Helmich Sollesnes	**2026-08-05**

Identification

Joachim Helmich Sollesnes

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Vikedalsgata 12, 4012 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 55, bnr. 1517, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 24.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20993-2265 **Eiendomsverdi ref nr:** IT5705

Foretak: Taksering Vest AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Taksering Vest AS

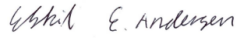
Rapportansvarlig

Kasper Østrått Rygh

kasper@takseringvest.no

920 40 738

Medansvarlig



Eskil Engelsgjerd Andersen

eskil@takseringvest.no

472 40 253

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 vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise 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

Bygningsdelen skal bare ha 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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er 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 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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i tomannsbolig med byggeår 1903.
Bygningen har grunnmur av teglstein, naturstein og pusset murverk, laftet ytterveggskonstruksjon og etasjeskiller i trebjelkelag.
Fasade utført med dobbel falset kledning. Valmtak konstruklsjon i tre tekket med betong takstein.

Utførte oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider i senere tid:

2010: Sikringsskap oppgradert (opplyst i tidligere salg).
2012: Drenering mot sørøstlig side av boligen skiftet ut (opplyst i tidligere salg).
2013: Arbeider utført for utbedring av utetthet ved pipe på loft (tilhørende annen seksjon, opplyst i tidligere salg).
2015: Vinduer i stue på langsiden og hovedsoverom skiftet.
2016: Kjøkkenfronter skiftet og fliser over kjøkkenbenk montert (opplyst i tidligere salg).
2018: Resterende kjøkkenfronter skiftet (opplyst i tidligere salg).
2023: Mekanisk ventilasjon på bad installert, varmepumpe montert og rekkverk ved utvendig trapp etablert.
2025/2026: Service utført på varmepumpe.
2026: Soverom malt samt servant, baderomsinnredning og dusjkabinett montert på bad.

Det er registrert normal aldersslitasje, samt enkelte forhold knyttet til blant annet utvendige konstruksjoner, eldre vinduer og generelt vedlikeholdsbehov. Løpende vedlikehold og oppgraderinger må påregnes i tiden som kommer.
Leiligheten gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk.
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygnings komponentene utover i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1903

UTVENDIG Gå til side

Valmtak konstruskjon tekket med betong takstein av ukjent eldre dato.

Takrenner, beslag og nedløp av eldre dato i plast.
Yttervegger i tre (lafte konstruksjon) oppført på grunnmur i naturstein, teglstein og sement som er pusset og malt.
Fasade med dobbel falset liggende kledning av varierende eldre dato.
Valmtak konstruksjon i tre. Takkonstruksjon er ikke kontrollert da loft tilhører en annen seksjon.
Vinduer i tre og isolerglass av varierende alder.
Vinduer i fra 1982 plassert på kjøkken og mindre soverom.
Vinduer av eldre ukjent dato plassert på bad og ett vindu i stuen.
Vindu i stue av eldre dato i tre og koblet glass.
Større vindu på skråvegg i stue fra 1982.
Vinduer i fellesareal i kjeller.
Sortmalt ytterdør i tre med innfelt glass av eldre dato.
Ytterdør tilhørende kjeller i tre av eldre dato.
Hvitmalt ytterdør med innfelt glass mot felles areal.
Utvendige trapper i betong av eldre dato.
Rekkverk i tre kledd med spiler etablert i 2023. Arbeid utført av Bygga AS.
Trapp til kjeller i betong av eldre dato.

INNVENDIG Gå til side

Malte veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.
Soverom malt i 2026.
Boligen har etasjeskille i trebjelkekonstruksjon.
Felles vaskekjeller med malt betonggulv og synlige grunnmursvegger.
Eldre innvendige dører i tre med profilerte dørblad i hvitmalt utførelse.

VÅTROM Gå til side

Bad av ukjent alder.
Fliser på veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.
Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.
Plastsluk med metallrist.
Innredning på bad med dusjkabinett, speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.

Kabinett og servant etablert i 2026, utført av VB Rørlegger Sunde AS.
Mekanisk ventilasjon.
Installert i 2023 av Carlsen Elektroinstallasjon AS.
Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (entrè/gang) mot dusj-sone uten å påvise fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken av ukjent alder, velutstyrt med god skapplass.
Alle hvitevarer er integrert.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobberrør av eldre dato.
Avløpsrør i plast og soilrør i støpejern.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.
Naturlig ventilering via ventiler i vinduer.
Varmepumpe fra 2023 plassert i entre/gang, service utført i 2025/2026.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1991.
Bereder er plassert i vaskerom i kjeller.
Sikringsskap plassert i trappeløpet i felles gang. Sikringer er oppgradert i 2010 (opplyst i tidligere salg).

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.
Drenering mot nabo i sørøst av bolig ble skiftet ut i 2012. Opplyst i tidligere salg.
Grunnmur av teglstein, naturstein og pusset murverk.
Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

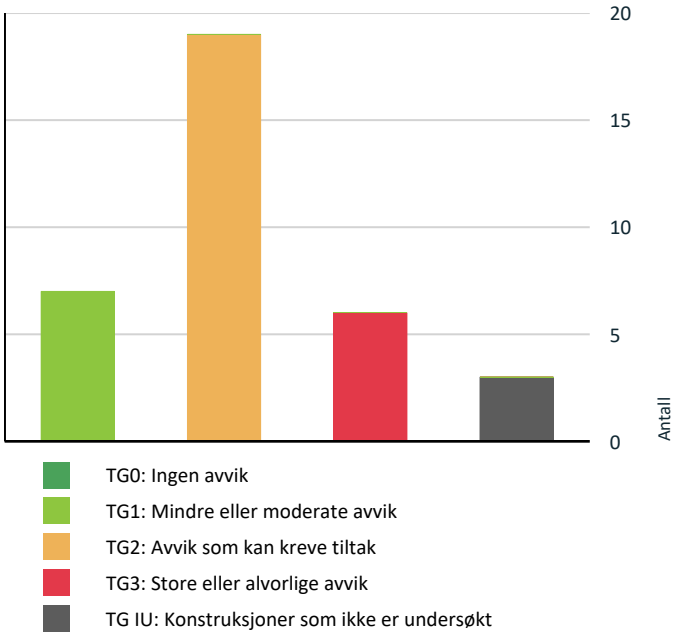
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

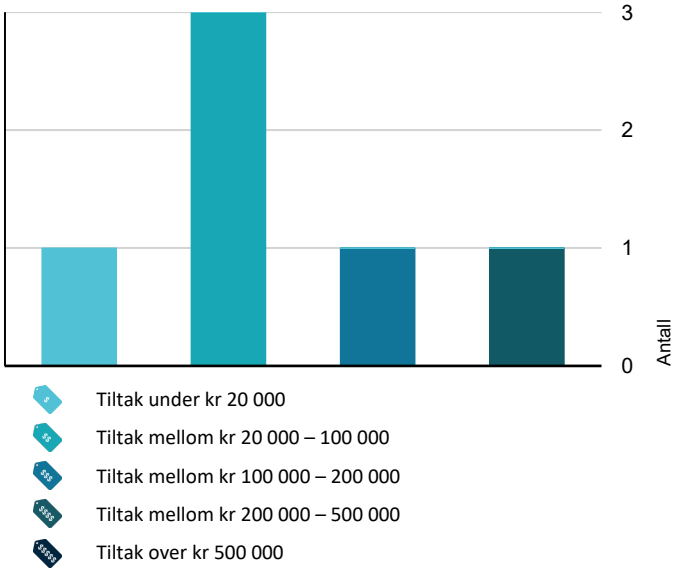
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon - 1	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
Utvendig > Dører - Kjellerdør	Gå til side
Utvendig > Kjeller trapp	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - Gulv	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1903

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Valmtak konstruskjon tekket med betong takstein av ukjent eldre dato.

Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.
Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Betongtakstein har en forventet teknisk levetid på ca. 40–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og klimatiske forhold, jf. SINTEF Byggforskserien 700.320 "Levetider for bygningsdeler – innvendig og utvendig".
Tekkingens alder overstiger forventet teknisk levetid iht. Byggforskseriens levetidstabeller, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til tetthet og restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre taktekking med slitasje gir økt risiko for vanninntrenging og sekundærskader på undertak og takkonstruksjon.
Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp av eldre dato i plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner nedløp og beslag.
Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag bør sjekkes jevnlig for drypp og skader.

Når mer enn halvparten av forventet levetid for plasttakrenner er passert, kan flere problemer oppstå. Plasttakrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje. Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og sikre god drenering av regnvann fra taket.

Ved skifte av taktekkingen bør takrennene også skiftes.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takrenner, nedløp og beslag skiftes ut.







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i tre (lafte konstruksjon) oppført på grunnmur i naturstein, teglstein og sement som er pusset og malt.
Fasade med dobbel falset liggende kledning av varierende eldre dato.

Ifølge tidligere eier ble nedre del av kledningen og vannbord på sørøstfasaden skiftet i 2015.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder på kledningen har oversteget 50 % av normal levetid på 40–60 år iht. Byggforskserien 700.320. Det registreres manglende luftespalte bak kledningen ved nedre avslutning mot vannstokk, samt mangelfull lufting ved øvre avslutning mot gesims. Utilstrekkelig ventilering av kledningen reduserer konstruksjonens uttørkingsevne og kan medføre økt fuktbelastning, akselerert slitasje og redusert levetid på kledningen og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Det registreres skjevheter og tegn til setninger i konstruksjonen. For bygninger av denne alderen er dette ikke uvanlig, men forholdet indikerer bevegelse i konstruksjonen over tid.
Eldre laftevegger har generelt økt risiko for biologiske skader med borebille aktivitet, spesielt dersom konstruksjonen har vært utsatt for fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende lufting kan gi redusert uttørking av konstruksjonen og økt risiko for fukt- og råteskader over tid. Etablering av tilfredsstillende lufting ved nedre avslutning bør påregnes ved fremtidig vedlikehold eller utskifting av kledningen.

Tilstandsrapport









TG 3 Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Yttervegger i tre (lafte konstruksjon) oppført på grunnmur i naturstein, teglstein og sement som er pusset og malt.
Fasade med dobbel falset liggende kledning av varierende eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres lokale råteskader på enkelte kledningsbord.
Det registreres videre råteskader i vannstokk enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Råteskader medfører redusert bestandighet og kan utvikle seg videre dersom forholdet ikke utbedres. Skadde kledningsbord og vannstokk anbefales skiftet ut for å gjenopprette tilfredsstillende funksjon. Kostnadsestimatet er basert på lokal utskifting av skadde kledningsbord, vannstokk og tilhørende bygningsdeler med synlige skader. Estimatet omfatter ikke eventuelle tilleggskostnader som følge av avdekkede skjulte skader eller nødvendige følgearbeider etter demontering av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmtak konstruksjon i tre. Takkonstruksjon er ikke kontrollert da loft tilhører en annen seksjon.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre og isolerglass av varierende alder.
Vinduer i fra 1982 plassert på kjøkken og mindre soverom.
Vinduer av eldre ukjent dato plassert på bad og ett vindu i stuen.
Vindu i stue av eldre dato i tre og koblet glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.
Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.
Slitasjen er normal iht. alder.

Eier opplyser at det under en større storm i 2024 ble registrert noe vann i vinduskarmen på hovedsoverommet. Forholdet skal ikke ha forekommet tidligere eller senere. Årsaken er ikke nærmere avklart.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.









TG 3 Vinduer - 1

Beskrivelse

Større vindu på skråvegg i stue fra 1982.
Vinduer i fellesareal i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres lokale råteskader i nedre del av vinduskarm/-ramme på stuevindu.
Det registreres omfattende råteskader på kjellervindu.
Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.
Vinduene bærer videre preg av høy alder og normal slitasje.
Det er registrert at murpuss er ført direkte opp mot nedre del av vinduskarm på kjellervinduene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet medfører økt risiko for kapillært fuktopptak i vinduskarmen over tid. Dette kan føre til fuktskader og redusert teknisk levetid på vinduene.
Det bør etableres beslag eller tilsvarende tilfredsstillende løsning ved nedre karm for å sikre varig fuktsikring og korrekt detaljutforming.

Råteskadene medfører redusert bestandighet og kan utvikle seg dersom de ikke utbedres. Reparasjon eller utskifting av vinduene må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer - 2015

Beskrivelse

Vinduer i tre med isolerglass fra 2015. Gjelder vinduer i stue på langsiden og hovedsoverom.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Sortmalt ytterdør i tre med innfelt glass av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320
Døren har slitasje på rammer/beslag og pakninger.
Slitasjen er normal iht. alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Justeringer/vedlikehold og på sikt utskiftning må påregnes.





TG 3 Dører - Kjellerdør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterdør tilhørende kjeller i tre av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres råteskader på døren.
Døren er av eldre dato og har betydelig slitasje.

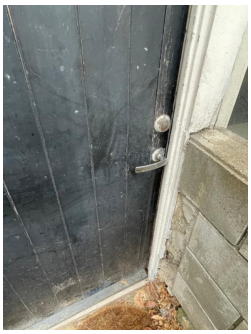
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskadene reduserer konstruksjonens holdbarhet og vil kunne utvikle seg videre dersom forholdet ikke utbedres. Reparasjon eller utskifting av dør og karm må påregnes. Det anbefales samtidig å etablere en vannbestandig overgang mellom dørterskel og betong, eksempelvis med beslag eller en annen egnet løsning, for å begrense fuktpåvirkning fra overflatevann og slagregn.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Hvitmalt ytterdør i tre med innfelt glass mot felles areal av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres at døren mot fellesareal ikke er utført som brannklassifisert dør. Dører mellom boenhet og fellesareal skal være brannklassifisert for å ivareta gjeldende brannkrav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Døren anbefales skiftet til brannklassifisert utførelse i samsvar med gjeldende brannkrav.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapp til hovedinngang i betong av eldre dato.
Rekkverk i tre kledd med spiler etablert i 2023. Arbeid utført av Bygga AS.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappene bærer preg av høy alder og slitasje.
Det registreres sprekkdannelser og lokale avskallinger i betong på kjellertrapp.
Kjellertrappen mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadene kan utvikle seg videre og medføre redusert sikkerhet ved bruk.
Utbedring av betongskader og etablering av rekkverk anbefales.



TG 3 Kjeller trapp

Beskrivelse

Trapp til kjeller i betong av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

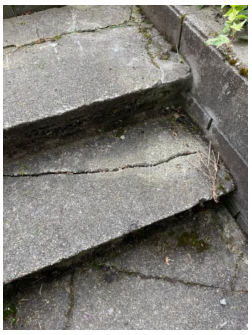
Det registreres omfattende sprekkdannelser, avskallinger og nedbrutt betong i kjellertrappen. Skadene har medført redusert konstruksjonsmessig kvalitet og økt risiko for videre nedbrytning.
Se også avvik under punkt "Helse, miljø og sikkerhet"

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

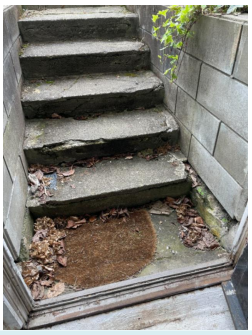
Videre frost- og fuktpåvirkning vil kunne forverre skadene over tid.
Trappen må oppgraderes/skiftes ut for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Malte vegg-overflater. Veggflater ble sparklet og malt i 2022. (opplyst i egenerklæringen).
Malte himlingsoverflater.
Soverom malt i 2026

TG 2 Overflater - Gulv

Beskrivelse

Heltregulv av eldre dato gjennomgående i leiligheten.
Belegg på gulvoverflater ved kjøkken.

Heltre gulv er slipt i nyere tid.

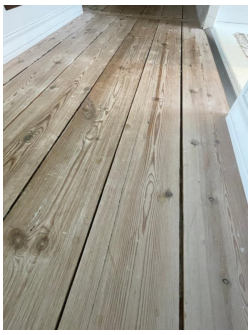
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

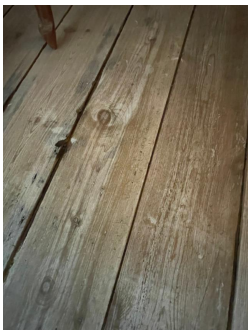
Rift, merker og slitasje ble observert.
Det registreres ujevnheter på heltre gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgraderinger etter ønske.

Tilstandsrapport





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trebjelkekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Høydeforskjell på 42mm ble målt på kontrollerte steder i stuen.
Høydeforskjell på 32mm ble målt på kontrollerte steder på kjøkkenet.

Skjevheter av denne karakter er ikke uvanlige i eldre bygninger fra denne perioden og kan skyldes byggets alder, materialbevegelser og setninger over tid.
Årsaken til de registrerte deformasjonene er ikke nærmere vurdert eller fastslått ved visuell befaring.
Det registreres betydelig flere steder i etasjeskille/gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom skjevhetene er økende, eller det oppstår nye sprekker eller andre tegn til bevegelser, anbefales nærmere konstruksjonstekniske undersøkelser for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.
For å få tilstandsgrad 0-1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkelt stående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gangs skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimatet er basert på nærmere undersøkelse og vurdering av konstruksjonen og omfatter ikke eventuelle utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har pipe i teglstein som er pusset og malt.
Ildstedet er fjernet. Dato for fjerning av ildsted er ukjent.
Opplyst i tidligere salg: Stavanger Blikk har utført arbeid på utettheter ved pipe på loft i 2013 tilhørende annen seksjon.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Felles vaskekjeller med malt betonggulv og synlige grunnmursvegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjelleren er av eldre dato og bærer preg av normal aldring. Det registreres mindre fukt-/kondensmerker på grunnmursvegger.
Det ble observert sporadiske forekomster av overflatemugg enkelte steder i kjelleren. Kjelleren vurderes å ha begrenset ventilasjon og luftgjennomstrømning, noe som kan bidra til økt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Rom under terreng i konstruksjoner fra 1903 har økt risiko for fuktpåvirkning og vann innsig. Bedre ventilasjon anbefales for å redusere kondens og fuktbelastning. Ved innredning av kjeller må det utføres mer omfattende tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre innvendige dører i tre med profilerte dørblad i hvitmalt utførelse.

Vurdering av avvik:

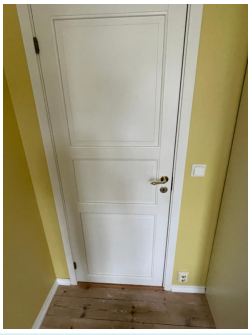
• Det er avvik:

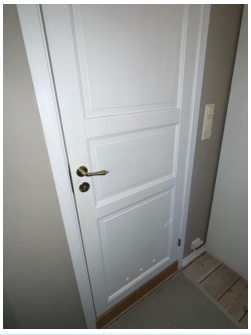
Tilstandsgrad 2 grunnet høy slitasje/alder.
Mindre skjevheter ble registeret.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppgraderinger etter ønske.





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad av ukjent alder.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Alder på membran og fliser på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad har oversteget 50% av levetid.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.

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

Alder på membran og fliser har oversteget 50 % av forventet levetid på 20–40 år iht. Byggforskserien 700.320.
Det registreres omfattende sprekkdannelser i fliser og fuger ved sluk og i dusjsonen. Enkelte fliser langs vegg fremstår som midlertidig utbedret med sement fuger mellom sprekker. Det registreres også bom i fliser i dusjsonen. Fallforholdene er i underkant av dagens anbefalte krav, og det registreres mindre motfall fra servant mot dørterskel.

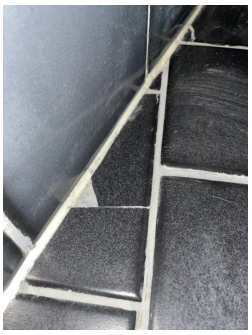
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekkdannelser og bom i fliser kan skyldes bevegelser eller mangelfull heft mot underlaget, og medfører økt risiko for at fukt trenger ned i konstruksjonen. Sammen med registrerte fallavvik vurderes forholdene å gi forhøyet risiko for fuktskader ved direkte vann belastning. Tilstanden vurderes derfor til TG3.
Eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen vil ikke ha naturlig avrenning til sluk. Dette kan medføre at vann blir stående på gulvet og øker risikoen for fuktskader. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

Renovering av våtrommet opp til dagens krav bør påregnes i tiden som kommer. Badet er i daglig bruk, og dusjkabinett skjermer for direkte vannbelastningen på vegg- og gulvoverflatene. Ved videre bruk av våtrommet bør dusjkabinett benyttes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport






1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med metallrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
Membran ikke synlig under klemring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad har oversteget 50% av levetid.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad med dusjkabinett, speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.

Kabinett og servant etablert i 2026, utført av VB Rørlegger Sunde AS.

Tilstandsrapport

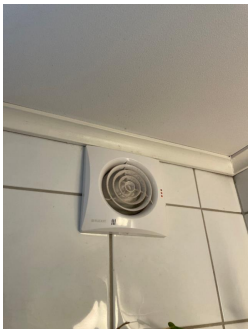


1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.
Installert i 2023 av Carlsen Elektroinstallasjon AS.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (entrè/gang) mot dusj-sone uten å påvise fukt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

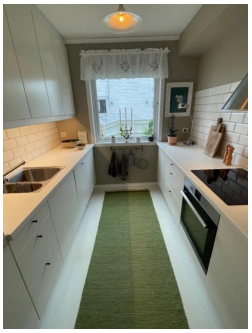
Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkken av ukjent alder, velutstyrt med god skapplass.
Alle hvitevarer er integrert.
Opplyst i tidligere salg: Kjøkkenfronter er byttet ut i 2016 og 2018. Fliser over kjøkkenbenk er montert i 2016.
Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.
Noe slitasje registreres, dette er normalt iht. alder.
Mindre skjevheter på fronter registreres.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vurdering er basert på alder.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Økt risiko for korrosjon og lekkasje grunnet alder. Jevnlig kontroll anbefales, og utskifting bør påregnes ved oppgradering eller tegn til redusert funksjon.
Ved oppgradering av våtrom og eller kjøkken anbefales etablering av rør-i-rør system iht dagens krav.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast og soilrør i støpejern.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.
Vurdering er basert på alder.
Tilstandsgrad 2/3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Grunnet alder anbefales det rør inspeksjon for å stadfeste tilstand og eventuelle tiltak for rør under grunn.
Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.
Naturlig ventilering via ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres at enkelte rom ikke har tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mangelfull ventilasjon kan medføre redusert luftutskifting, økt fuktbelastning og dårligere inneklima. Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon i de aktuelle rommene.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2023 plassert i entre/gang, service utført i 2025/2026.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1991.
Bereder er plassert i vaskerom i kjeller.

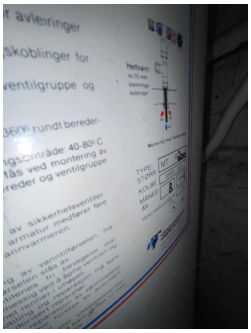
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bereder av eldre dato.
Normal levetid på bereder er 15-25år

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Varmtvannsbereder over 20 år har økt risiko for korrosjon, lekkasje og svikt i sikkerhetsfunksjoner. Dette kan føre til vannskader og uforutsette kostnader.
Bereder bør påregnes utskiftet i tiden som kommer.





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

Sikringsskap plassert i trappeløpet i felles gang. Sikringer er oppgradert i 2010 (opplyst i tidligere salg).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Taklamper og diverse belysning i leiligheten er koblet opp på egeninnsats.

Tilstandsrapport

Ifølge tidligere eier ble det montert Easee-lader av E-Tech Elektroinstallasjon AS i 2021. Det ble også utført arbeider på elektriske koblinger i kjelleren høsten 2022. Arbeidenes nærmere omfang er ikke kjent.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Belysning på bad er koblet opp av Solland Elektro AS i 2026.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Enkelte elektriske installasjoner er utført ved egeninnsats, og samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for arbeidene er ikke fremlagt ved befaring. Utførelsen har derfor ikke vært mulig å verifisere opp mot gjeldende regelverk. På denne bakgrunn anbefales det å innhente en utvidet elkontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet for å vurdere utførelse, elsikkerhet, anleggets tilstand og eventuelt behov for utbedringer eller oppgraderinger i samsvar med Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400.

Generell kommentar

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. Tilstandsgraden 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.





TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.
Etter alder, er det trolig ikke ivaretatt drenering utover stein/singel i byggegrop som var normalt på oppføringstidspunktet.

Drenering mot nabo i sørøst av bolig ble skiftet ut i 2012. Opplyst i tidligere salg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av teglstein, naturstein og pusset murverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres fukt-/kondensmerker, saltutsalg og mindre sprekkdannelse på grunnmuren.
Eldre natursteinsmur fra 1903 har begrenset fuktteknisk kapasitet og mangler moderne drenerings- og tettesystemer. Dette gir økt risiko for kapillært fuktopptak, pussavskalling og lokale frost- og fuktskader over tid.
Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og kontroll anbefales som normalt.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte plasser ble det observert terreng fall inn mot grunnmur.
Terrengforhold holder ikke dagens krav med fall på 1:50 3 meter ut fra bolig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etablering av fall fra grunnmur anbefales.

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.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det mangler rekkverk iht. dagens krav rundt trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

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

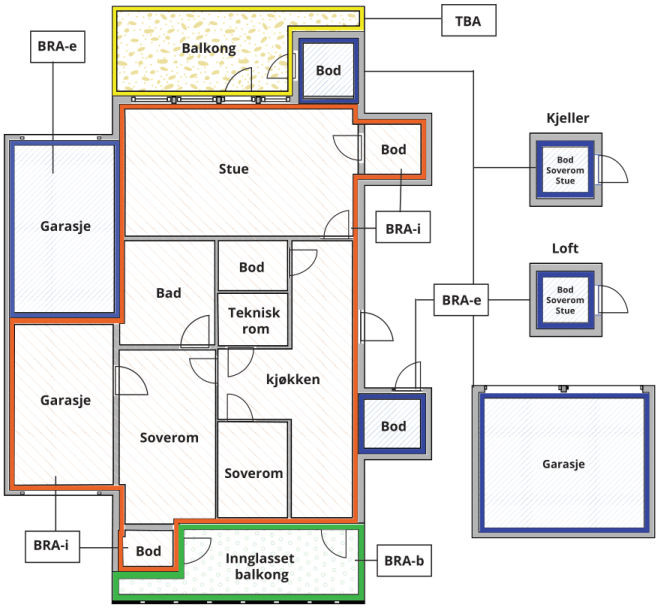
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	62			62	
Kjeller		14		14	
SUM	**62**	**14**			
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré/gang, bad, kjøkken, 2 soverom, stue		
Kjeller		3 boder	

Kommentar

Kjellerarealet er medregnet i BRA-e. Oppmålingen er basert på fri takhøyde mellom bjelkene, hvor høyden overstiger 1,90 m. Takhøyden under bjelkene er lavere enn 1,90 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Iht. egenerklæring og tilstandsrapport.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2026	Kasper Østrått Rygh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	55	1517		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vikedalsgata 12

Hjemmelshaver
Sollesnes Joachim Helmich

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	
2	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med 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 avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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 parabolantennene, 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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 help.no.