# DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Eikesetleitet 12B

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

# VEDLEGG
# SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

# Eiendomskart med grenser

Adresse: Eikesetleitet 12A, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/678/0/0
Dato: 2026-08-21
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 : 21.8.2026

## Areal og koordinater:

| Areal(kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 635.7 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

## Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6534480.1757 | 311317.803432 | Ikke spesifisert | 1.93 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 2 | 6534482.08578 | 311317.561015 | Ikke spesifisert | 21.56 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 3 | 6534503.24537 | 311313.76989 | Jord | 24.67 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 4 | 6534510.38445 | 311337.310098 | Ikke spesifisert | 21.43 | Asfaltspiker | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 5 | 6534490.40653 | 311344.878516 | Ikke spesifisert | 2.52 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 6 | 6534488.05465 | 311345.771412 | Ikke spesifisert | 13.66 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 7 | 6534484.01794 | 311332.762168 | Ikke spesifisert | 15.49 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |

# Stavanger kommune

**Adresse:** Postboks 8001, 4068 STAVANGER

**Telefon:** 04005


# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr** | 1103 | **Gårdsnr** | 16 | **Bruksnr** | 678 | **Festenr** | 0 | **Seksjonsnr** | 0 |
| **Adresse** | Eikesetleitet 12A, 4032 STAVANGER | | | | | | | | |

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 under arbeid
Kommuneplaner
Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

# 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** | 635.7 kvm |
| **Hensynsonenavn** | H190_1 |
| **Kpsikring** | 190 - Andre sikringssoner |
| **Areal** | 634.27 kvm |
| **Omrnavn** | B345 |
| **Kparealformal** | Boligbebyggelse |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 1.43 kvm |
| **Omrnavn** | FRI641 |
| **Kparealformal** | Friområde |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | KP 2027-2042 |
| **Navn** | |
| **Plantype** | 20 - Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | 1 - Planlegging igangsatt |
| **Ikrafttredelse** | |
| **Bestemmelser** | |

**Areal**

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1990 |
| **Navn** | Området ved Gamle Eikesetveien |
| **Plantype** | 30 - Eldre reguleringsplan |
| **Status** | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 09/20/2004 00:00:00 |
| **Bestemmelser** | 1990.pdf |
| **Delarealer** | |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 11.26 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 320 - Gang-/sykkelvei |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 624.43 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 110 - Boliger |

| | |
|---|---|
| **Id** | 1997 |
| **Navn** | Militært anlegg Jåttånuten |
| **Plantype** | 30 - Eldre reguleringsplan |
| **Status** | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 06/12/2006 00:00:00 |
| **Bestemmelser** | 1997.pdf |
| **Delarealer** | |

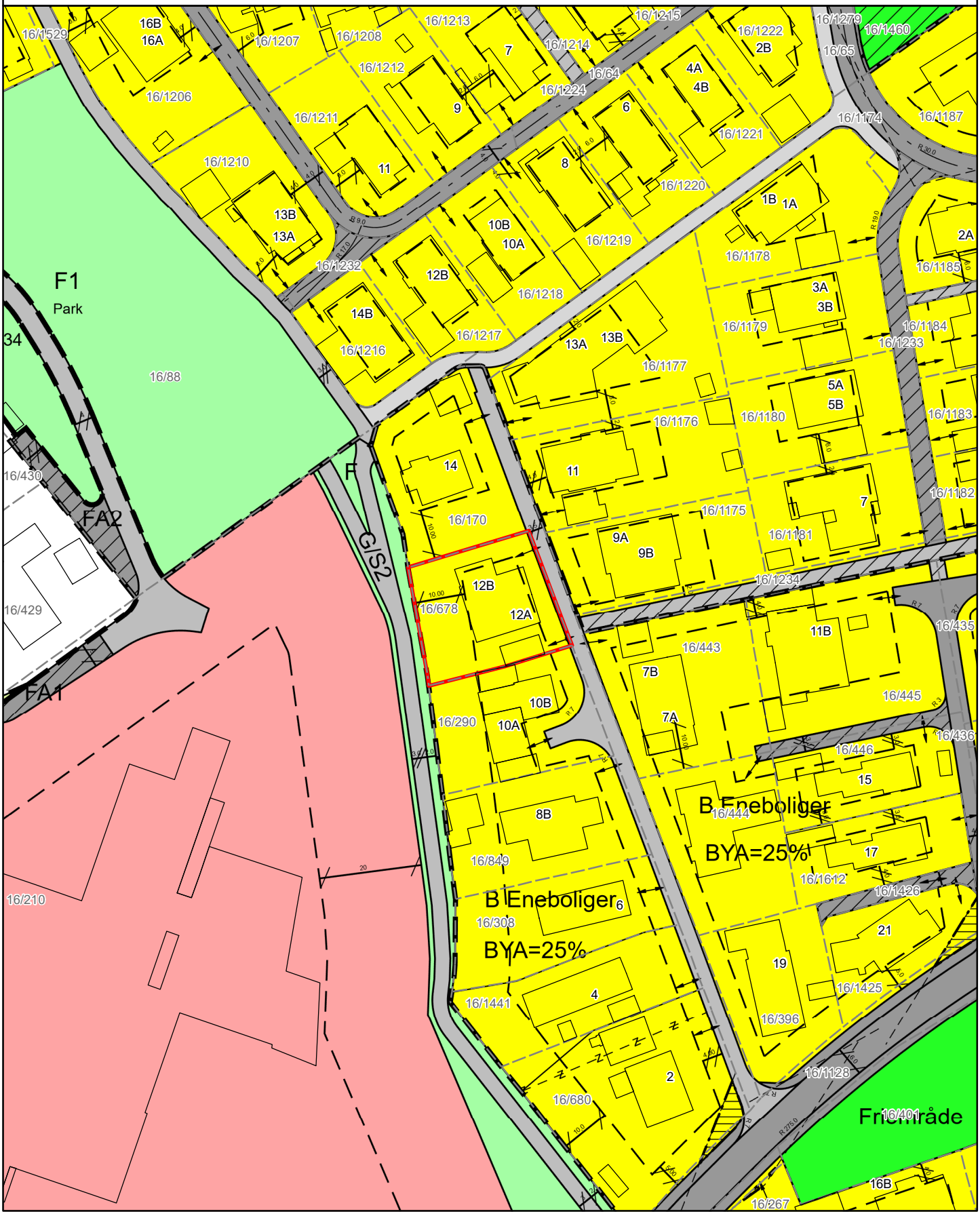
| | |
|---|---|
| **Areal** | 0.0 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 410 - Park |

# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Eikesetleitet 12A, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/678/0/0
Dato: 2026-08-21
Målestokk: 1:1,000
Planident: 1990
Ikrafttredelsesdato: 20.9.2004

**Stavanger kommune**

N



# Tegnforklaring
# Reguleringsplan side 1

| BEBYGGELSE OG ANLEGG | AREALFORMÅL |
|---|---|
| **1. Bebyggelse og anlegg** | |
| Bebyggelse og anlegg | |
| Boligbebyggelse | |
| Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse | |
| Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse | |
| Boligbebyggelse-blokkbebyggelse | |
| Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse | |
| Fritidsbebyggelse | |
| Fritidsbebyggelse-frittliggende | |
| Fritidsbebyggelse-konsentrert | |
| Fritidsbebyggelse-blokk | |
| Kolonihage | |
| Sentrumsformål | |
| Kjøpesenter | |
| Forretninger | |
| Offentlig eller privat tjenesteyting | |
| Barnehage | |
| Undervisning | |
| Helse-/omsorgsinstitusjon | |
| Kulturinstitusjon | |
| Forsamlingslokale for religionsutøvelse | |
| Administrasjon | |
| Annen offentlig eller privat tjenesteyting | |
| Fritids- og turistformål | |
| Utleiehytter | |
| Fornøyelsespark eller temapark | |
| Campingplass | |
| Leirplass | |
| Råstoffutvinning | |
| Steinbrudd og masseuttak | |
| Næringsbebyggelse | |
| Kontor | |
| Hotell/overnatting | |
| Bevertning | |
| Industri | |
| Lager | |
| Bensinstasjon/vegserviceanlegg | |
| Annen næring | |
| Idrettsanlegg | |
| Skianlegg | |
| Skiløypetrasé | |
| Idrettsstadion | |
| Nærmiljøanlegg | |
| Golfbane | |
| Motorsportanlegg | |
| Skytebane | |
| Andre idrettsanlegg | |
| Andre typer bebyggelse og anlegg | |
| Godsterminal | |
| Godslager | |
| Energianlegg | |
| Fjernvarmeanlegg | |
| Vindkraftanlegg | |
| Vann- og avløpsanlegg | |
| Vannforsyningsanlegg | |
| Avløpsanlegg | |
| Renovasjonsanlegg | |
| Øvrige kommunaltekniske anlegg | |
| Telekommunikasjonsanlegg | |
| Småbåtanlegg i sjø og vassdrag | |
| Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | |
| Uthus/naust/badehus | |
| Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg | |
| Uteoppholdsareal | |
| Lekeplass | |
| Gårdsplass | |
| Parsellhage | |
| Annet uteoppholdsareal | |
| Grav- og urnelund | |
| Krematorium | |
| Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund | |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål | |
| Bolig/forretning | |
| Bolig/forretning/kontor | |
| Bolig/tjenesteyting | |
| Bolig/kontor | |
| Forretning/kontor | |
| Forretning/kontor/Industri | |
| Forretning/industri | |
| Forretning/kontor/tjenesteyting | |
| Forretning/tjenesteyting | |
| Næring/tjenesteyting | |
| Kontor/lager | |
| Industri/lager | |
| Kontor/industri | |
| Kontor/tjenesteyting | |
| Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål | |

# Tegnforklaring
# Reguleringsplan side 2

## SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

| **2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** |
|---|
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)* |
| Veg |
| Kjøreveg |
| Fortau |
| Torg |
| Gatetun |
| Gang-/sykkelveg |
| Gangveg/gangareal/gågate |
| Sykkelanlegg |
| Annen veggrunn - tekniske anlegg |
| Annen veggrunn - grøntareal |
| Bane (nærmere angitt baneformål) |
| Trasé for jernbane |
| Trase for sporveg/forstadsbane |
| Trase for taubane |
| Stasjons-/terminalbygg |
| Holdeplass/plattform |
| Leskur/plattformtak |
| Tekniske bygg/konstruksjoner |
| Annen banegrunn - tekniske anlegg |
| Annen banegrunn - grøntareal |
| Lufthavn |
| Lufthavn - landings-/taxebane |
| Lufthavn - terminalbygg |
| Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg |
| Landingsplass for helikopter o.a. |
| Havn |
| Kai |
| Havneterminaler |
| Havnelager |
| Molo |
| Navigasjonsinstallasjon |
| Hovednett for sykkel |
| Kollektivnett |
| Trase for nærmere angitt kollektivtransport |
| Kollektivknutepunkt |
| Kollektivanlegg |
| Kollektivterminal |
| Kollektivholdeplass |
| Pendler- /innfartsparkering |
| Parkering |
| Rasteplass |
| Parkeringsplasser |
| Parkeringshus/ -anlegg |

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

## GRØNNSTRUKTUR

| **3. Grønnstruktur** |
|---|
| Blågrønnstruktur |
| Naturområde |
| Turdrag |
| Turveg |
| Friområde |
| Badeplass/ -område |
| Park |
| Vegetasjonsskjerm |
| Vannspeil |
| Overvannstiltak |
| Infiltrasjon/fordrøyning/avledning |
| Kombinerte grønnstrukturformål |
| Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål |

## FORSVARET

| **4. Forsvaret** |
|---|
| Forsvaret |
| Ulike typer militære formål |
| Skytefelt/øvingsområde |
| Forlegning/leir |
| Kombinerte militærformål |
| Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål |

# Tegnforklaring
# Reguleringsplan side 3

## LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

## BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

# Tegnforklaring
# Reguleringsplan side 4

## HENSYNSSONER
### FLATER

| Flater<br>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<br>Objekttype/Egenskap | Flatesignatur, nåværende |
|---|---|
| PblMidlByggAnleggOmråde | |

| Linjesymbol | Symbol |
|---|---|
| RpGrense | |
| RpFormålGrense | |
| RpSikringGrense,<br>RpStøyGrense<br>RpFareGrense,<br>RpInfrastrukturGrense,<br>RpAngittHensynGrense,<br>RpBåndleggingGrense,<br>RpGjennomføringGrense,<br>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

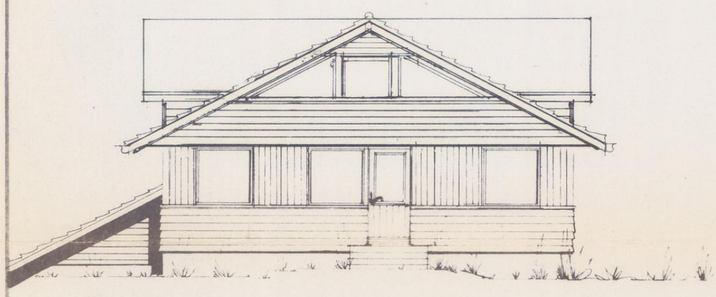
- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661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

# Grunnkart

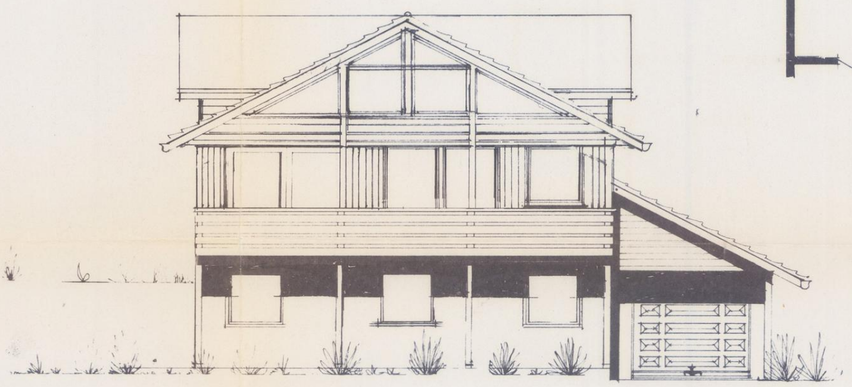
Adresse: Eikesetleitet 12A, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/678/0/0
Dato: 2026-08-21
Målestokk: 1:1,000

**Stavanger kommune**



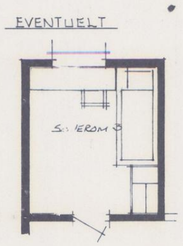


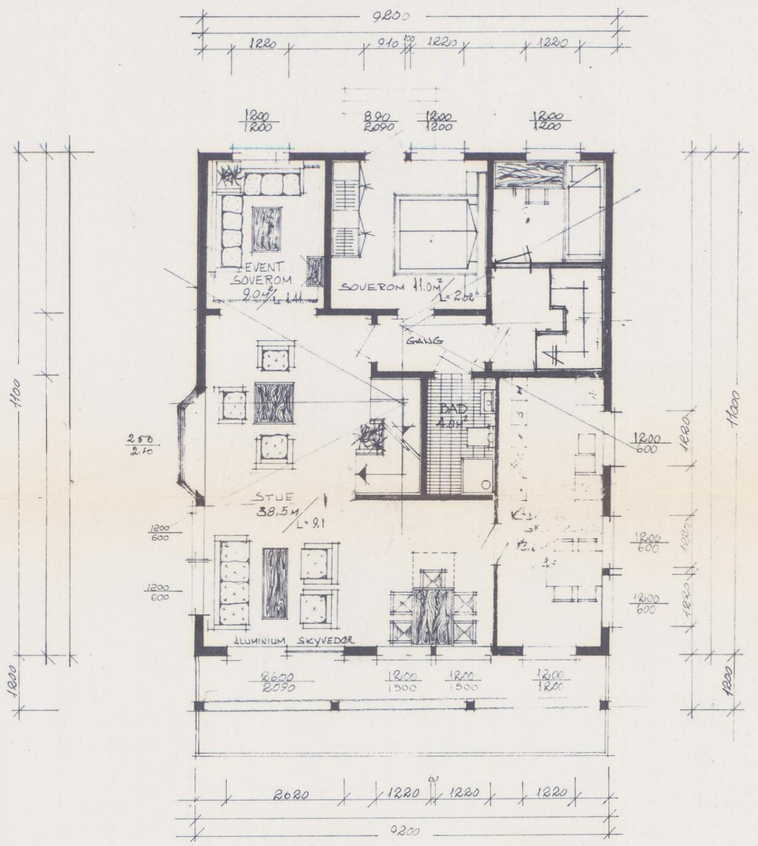
FASADE MOT VEST

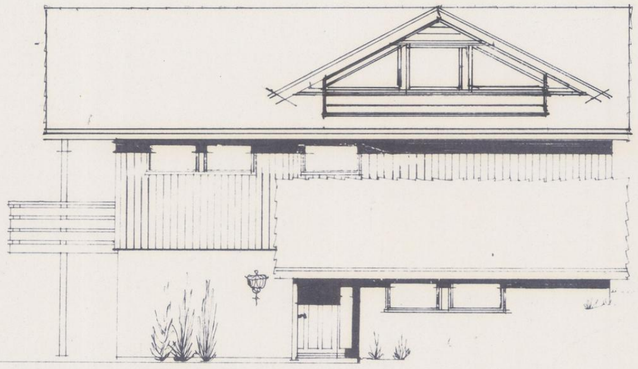


FASADE MOT ØST

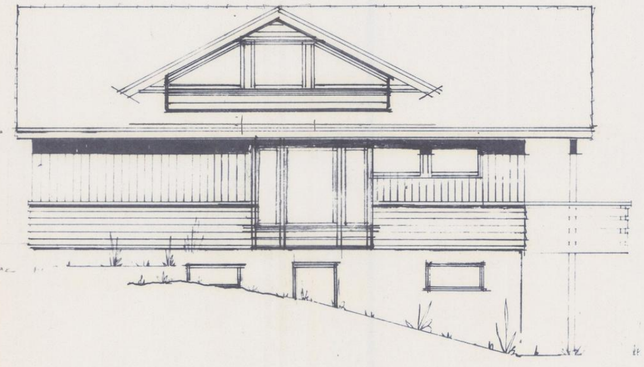
EVENTUELT



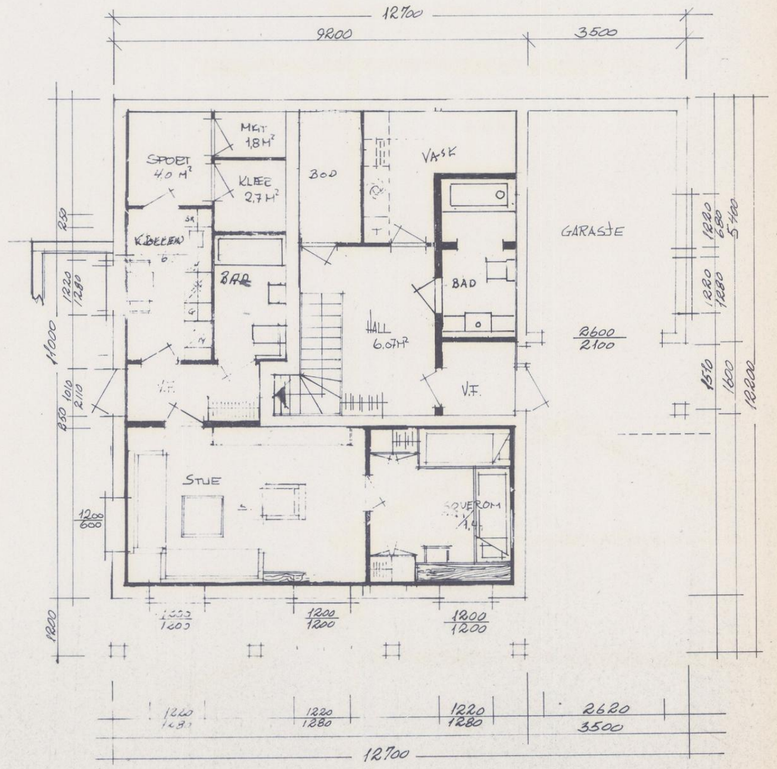



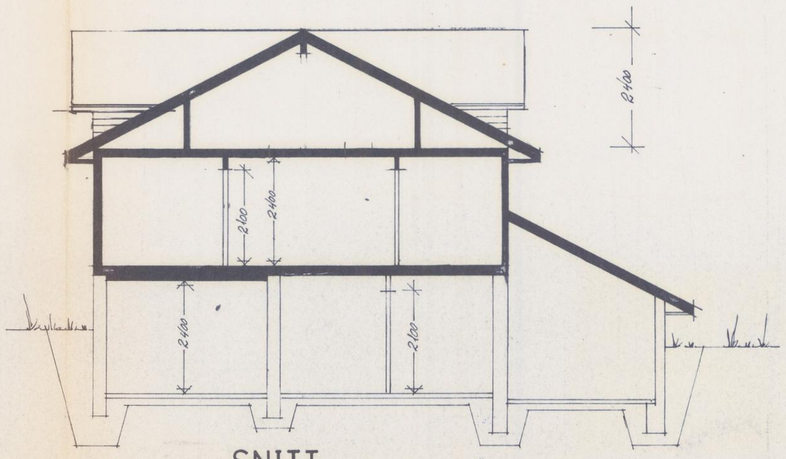



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR




SNITT

P.G.A. AT DET ER SÅ LITE BODAREAL I KJELLEREN BLIR KLESTRODEKK LAGT PÅ LOFTET.

UTREGNING AV LEIEAREALET: HOVEDLEILIGHET

| | |
|---|---|
| 1 ETG. 8.9M x 10.7M = | 95,23 M² |
| U. ETG. HALL | 6,07 M² |
| LEIEAREAL | 101,30 M² |

SMÅLEILIGHET

| | |
|---|---|
| 3,50M x 8,6M = | 30,10 M² |
| ÷ V.F. | 1,96M² |
| + KJØKKEN | 6.40M² |
| LEIEAREAL | 34,56 M² |

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
4 OKT. 1985

[redacted]

| REV. | |
|---|---|
| 2 | 16/9-78 |
| 1 | 16/8-78 |

ALL BYGG
Ærfuglv. 9
Tlf. 04 - 59 14 36

REV. 19. OKT. 1978.

BYGGHERRE: OLAV TORGERSEN

BYGGEPLASS: EIKESETVEIEN 15F
GNR 16 BNR 678
STAVANGER KOMMUNE.

MÅL

DATO 260578.

Tegningen skal ikke kopieres eller brukes til andre oppdrag uten tillatelse fra All-bygg.

**STAVANGER KOMMUNE**
BYGNINGSSJEFEN
Olav Kyrres gate 23
4000 STAVANGER

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

Ref: TK/ako B 1786 Ref

Dato: 15.10.84

Olav Torgersen
Eikesetv. 15F

4030 HINNA

GNR. 16, BNR. 678, EIKESETVEIEN 15F GARASJE (SE GNR. 16, BNR: 290)

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

**Garasjen må trekkes til min. 5.0 m fra veiside.**

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

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

En må få påvist husets høyde og plassering på tomten av oppmålingsvesenet etter at ansvarshavende har undertegnet byggemeldingen. Endelig justering av høyden må foretas av bygningskontrollen før utgraving av tomten påbegynnes.

Byggherren er selv ansvarlig for at bygget får lovbestemt avstand til E-verkets og Televerkets linjer og kabler.

Nødvendige statiske beregninger med tegninger av bærende konstruksjoner må innsendes til godkjenning.

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

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

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali

**STAVANGER KOMMUNE**

BYGNINGSSJEFEN
Olav Kyrres gate 23
4000 STAVANGER

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

Ref: TK/ako B 2324 Ref/A. 503.1

Dato: 12.11.85

Olav Torgersen
Eikesetveien 15F

4032 GAUSEL

GNR. 16, BNR. 678, EIKESETVEIEN 15F PÅBYGG - BOLIGBYGG

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

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

Byggherren er selv ansvarlig for at bygget får lovbestemt avstand til E-verkets og Televerkets linjer og kabler.

Ved eventuelt tilbygg og/eller fasadeendring som berører husets inntaksledninger må elverket kontaktes av autorisert installatør.

Nødvendige statiske beregninger med tegninger av bærende konstruksjoner må innsendes til godkjenning.

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

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

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali

Kopi sendes All-Bygg A/S

**BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER**
POSTBOKS 258 — 4001 STAVANGER

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 16, bnr. 678, Eikesetveien 15E

tilhørende Olav Torgersen og utført etter

bygningsrådets vedtak av 17.7.78 sak 1162 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Attest fra byingeniøren.
2. Puss av kjellermurer.
3. Endel tømmerarbeide.
4. Håndlist innvendig trapp.
5. Planering av tomt.

Påpekte mangler må være utført innen: .....

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 7. januar 1979

Reidar Haukali

.....

Fr. Waldeland

# Egenerklæring

**Eikesetleitet 12B, 4032 STAVANGER**

**24 Aug 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Eikesetleitet 12B | Eikesetleitet 12B | |

## 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?**

Arvet boligen i juni 2026

**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.**

Bodde i boligen fra 1979/80 til ca 2002

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

**Selger**

Torgersen, Kennet

**Selger**

Gjesteland, Marianne

## 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

**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**

usikker

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Etter at huset ble bygget, er begge badene pusset opp og flislagt. JEg kjenner ikke til hvem som har utført arbeidet, eller om det er fagmessig utført. JEg vet IKKE hvem som utførte arbeidet

## 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

**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**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Solceller på tak

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sol-Kraft 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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

**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**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Arbeid i Sikringsskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sandnes Automasjon & INstallasjon

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Varmekabel Kjeller

10.2.2 **Årstall**

2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny varmekabel lagt i kjeller

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## 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

## Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**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?**

Ikke relevant for denne boligen.

**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?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**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

**26** **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

**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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## 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

## 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 51775427**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date | Name | Date |
| --- | --- | --- | --- |
| **Marianne Gjesteland** | **2026-08-24** | **Kennet Torgersen** | **2026-08-24** |

Identification

Marianne Gjesteland

Identification

Kennet Torgersen

Signicat

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

# Tilstandsrapport

ROGATAKST

Enebolig

Eikesetleitet 12 B, 4032 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 16, bnr. 678

**Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 228 m²**




**Befaringsdato:** 27.08.2026 **Rapportdato:** 02.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21435-2423 **Eiendomsverdi ref nr:** UP3770

**Foretak:** Rogatakst AS **Takstingeniør:** Martin Haarr

ROGATAKST

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.

# Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

**Rapportansvarlig**

Martin Haarr

Martin Haarr
Uavhengig Takstingeniør
martin@rogatakst.no
979 39 301

Norsk takst

ROGATAKST

# 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

Enebolig på Gausel i Stavanger kommune oppført i 1979.
Boligen er oppført med grunnmur av lecablokker
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur, som utvendig er kledd med tre kledning.
Tre bjelkelag i etasjeskiller mellom etasjer.
Saltak takkonstruksjon i tre tekket med betongtakstein fra byggeår.

Boligen er på 3 plan og er utstyrt med følgende:
Kjeller har entre, gang, bad, vaskerom og bod i hoveddel.
Stue, sovverom, gang, bad, kjøkken og 3 boder i utleiedel.
1 etasje har gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.
2 etasje har loftstue, og 2 soverom

Boligen er i normal  stand, med normal slitasje som beskrevet i rapport.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

**Enebolig - Byggeår: 1979**

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.
Kvister har betongtakstein fra påbyggsår
Det er montert solceller på taket i 2024

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av plast, fra byggeår.

Taket er et saltak med 2 kvister.

Loftet er kledd med panel i tak
Takkonstruksjon loft er sjekket fra knekott

Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasader er utført med stående og liggende trekledning.

Boligen har trevinduer med to-lags glass.
Vinduer er fra byggeår

Soverommene i 1 etasje har vinduer av tre med 2-lags glass fra 2014

Stort vindu i stue er av tre med 2-lags glass fra 2013

Loft har 3 vinduer av tre emd 2-lags glass fra 2014.

Loft har 3 vinduer av tre emd 2-lags glass fra 2009.

Dobbel balkongdør i spisestue i 1 etasje med 2-lags glass fra 2007

Stue i 1 etasje har balkongdør av tre med 2-lags glass fra 2013

Hoveddør i tre med sidefelt og 3-lags glass fra 2020

Leilighet har ytterdør av tre med 2-lags glass fra ukjent nyere årstall

Balkong med tilkomst fra stue.
Utført med terrassebord som gulv og rekkverk i tre
Oppmålt til 20 m2
Rekkverk har en høyde på 94cm

Balkong/terrasse med tilkomst fra spisestue
Utført med terrassebord som gulv.
Oppmålt til 38 m2

Terrasse bak garasje utført med terrassebord som gulv.
Oppmålt til 14 m2
Boligen har en markplatting i hage med terreassebord som gulv
Det er utvedngi trapp fra balkong ned til terrasse av tre med terrassebord i trinn
Det er trapp av tre fra innkjørsel opp til terrasse bak garasje

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med parkett
Det er flis montert i hoveddels entre med varmekabler montert.
Loft har teppeflis på gulvet
Leilighet har laminat på gulvet
Veggene har tapetserte veggflater og det er takessplater i taket
På loft er vegger og tak av panel

Boligen har mursteinpipe og ildsted montert i stue i 1 etasje og på loft.

Boligen har innvendig trapp i tre.
Trappen har montert rekkverk og håndløper på sidene.

Boligen har innvendige profilerte tredører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Badet er fra 1990
Veggene er flislagt, og himlingen har takessplater.
Badet har fliselagt gulv og elektriske varmekabler som oppvarming.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet er innredet med:
- innredning med nedfelt servant
- dusjkabinett
- toalett
Badet har villaventavtrekk styrt av kjøkkenventilator og luftespalte i dør

Våtrom › Underetasje › Bad/vaskerom utleiedel
Badet er fra 2017
Våtrommet har våtromstapet på vegger og takessplater i taket
Badet har vinyl på gulv og elektrisk ovn som oppvarming.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg.
Badet er innredet med:
- innredning med nedfelt servant
- dusjkabinett
- toalett
- vaskemaskin

# Beskrivelse av eiendommen

Badet har en elektrisk vifte i veggen og luftespalte i døren

Våtrom › Underetasje › Bad hoveddel
Badet er fra 2000
Det er flis på vegger og takessplater i taket
Det er fliselagt gulv og elekteriske varmekabler som oppvarming
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant
Gulvstående toalett
Badekar
Det er mekanisk avtrekk, lufteventil i vegg og luftespalte i døren

Våtrom › Underetasje › Vaskerom hoveddel
Vaskerommet er fra byggeår med fliser montert på gulv og vegger i senere tid
Det er flis på og panel på vegg og takessplater i taket
Det er flis på gulv og ingen varmekilde
Rommet har:
Utslagsvask
Tørketrommel
Vaskemaskin
Rommet har naturlig ventilasjon og er tilkopblet villaventsystemet.
Ventil til villaventsystemet er blokkert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken
Kjøkken har parkett på gulv og tapetserte plater på vegger.
Det er også brystningspanel på kjøkkenet
Innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat utførelse.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
- stekeovn
- koketopp
- kjøleskap
- oppvaskmaskin
- mikro

Hvitevarer er integrert.

Det er vannrør av kobber og avløpsrør av plast
Kjøkkenet har villaventventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Underetasje › Stue/kjøkken utleiedel
Kjøkken har laminat på gulv og tapetserte plater på vegger.
Innredning med slette fronter og benkeplate i laminat utførelse.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
- stekeovn
- koketopp
- kjøleskap
- oppvaskmaskin

Hvitevarer er integrerte.

Det er waterguard installert
Det er vannrør av kobber og avløpsrør av plast
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.
Hovedstoppekran er plassert på vaskerom i underetasjen

Boligen har avløpsrør i plast/PEL utførelse.
Synlige avløpsrør kontrollert under befaring og funnet i orden (uten lekkasje).

Boligen er oppført med naturlig ventilering fra vindusventiler.
Periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Det er installert varmepumpe i spisestue fra ukent eldre årstall

Boligen har en 200 liters varmtvannstank plassert i utvendig bod.
Berederen er fra 2011

Leilighet har 60 liters varmtvannstank plassert i kjøkkenskap
Berederen er fra 2022

Boligen har et elektrisk anlegg fra byggeår oppgradert i 2021 med nye sikringer.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i underetasjen.

Leilighet har elektrisk anlegg fra byggeår.
Plassert i gang
Det er skrusikringer og automatisk måler

Det er også ett sikringsskap plassert i garasje

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering er da fra byggeår av løse masser

Boligen er oppført med lecagrunnmur fra byggeår

Det er relativt flatt på langsidene av bygget og skrånende terreng på kortsider

Det er ukjent type vann- og avløpsledninger, og disse er fra ukjent årstall.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

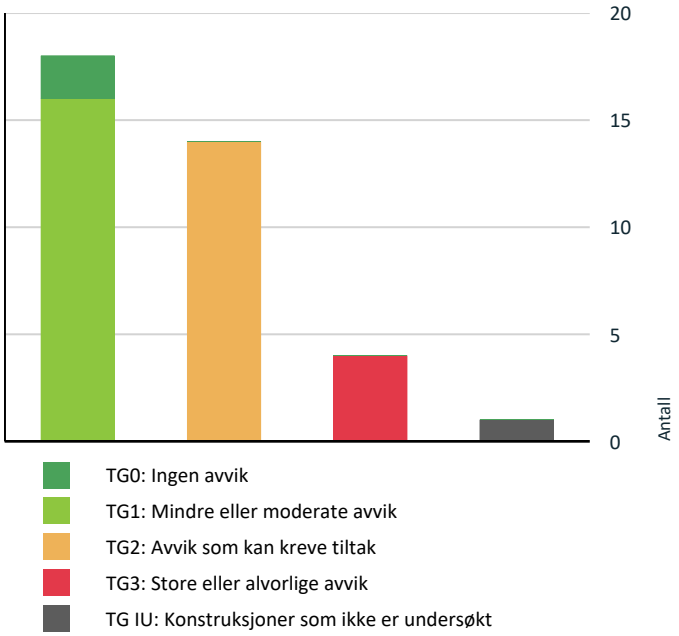
## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

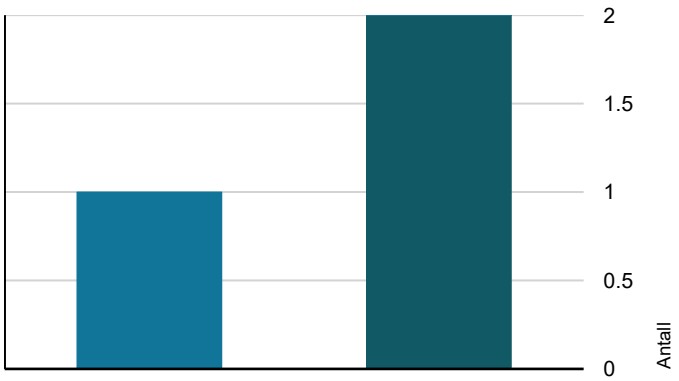
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad hoveddel > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Vaskerom hoveddel > Generell** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom utleiedel > Overflater gulv** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1979

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

**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**

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.
Kvister har betongtakstein fra påbyggsår
Det er montert solceller på taket i 2024

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

**Konsekvens/tiltak**
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av plast, fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid på takrenner og nedløp er overskredet.

**Konsekvens/tiltak**
• 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.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket er et saltak med 2 kvister.
Loftet er kledd med panel i tak
Takkonstruksjon loft er sjekket fra knekott

**Vurdering av avvik:**
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasader er utført med stående og liggende trekledning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende lufting av kledningen fører til redusert luftsirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn
gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader både på kledningsbordene og selve veggkonstruksjonen. Det må etableres lufting av kledningen.

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Boligen har trevinduer med to-lags glass.
Vinduer er fra byggeår

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

## TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

**Beskrivelse**

Soverommene i 1 etasje har vinduer av tre med 2-lags glass fra 2014
Stort vindu i stue er av tre med 2-lags glass fra 2013
Loft har 3 vinduer av tre emd 2-lags glass fra 2014.
Loft har 3 vinduer av tre emd 2-lags glass fra 2009.

## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Dobbel balkongdør i spisestue i 1 etasje med 2-lags glass fra 2007

Stue i 1 etasje har balkongdør av tre med 2-lags glass fra 2013

Hoveddør i tre med sidefelt og 3-lags glass fra 2020

Leilighet har ytterdør av tre med 2-lags glass fra ukjent nyere årstall

## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Balkong med tilkomst fra stue.
Utført med terrassebord som gulv og rekkverk i tre
Oppmålt til 20 m2
Rekkverk har en høyde på 94cm

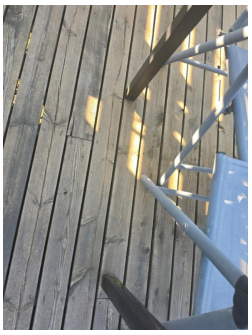
# Tilstandsrapport

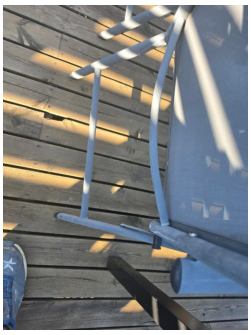
Balkong/terrasse med tilkomst fra spisestue
Utført med terrassebord som gulv.
Oppmålt til 38 m2

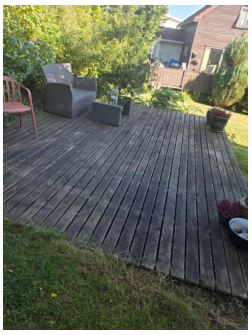
Terrasse bak garasje utført med terrassebord som gulv.
Oppmålt til 14 m2

**Vurdering av avvik:**
• Terrassebord er av eldre årstall, har begynt å sprekke og det er spredte råteskader i disse

**Konsekvens/tiltak**
• Terrassebord anbefales utskiftet







### TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Boligen har en markplatting i hage med terreassebord som gulv

### Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er utvednigi trapp fra balkong ned til terrasse av tre med terrassebord i trinn
Det er trapp av tre fra innkjørsel opp til terrasse bak garasje

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er belagt med parkett
Det er flis montert i hoveddels entre med varmekabler montert.
Loft har teppeflis på gulvet
Leilighet har laminat på gulvet

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Veggene har tapetserte veggflater og det er takessplater i taket
På loft er vegger og tak av panel

## TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Underetasje har støpt dekke, høydeforskjell er målt til 0,5 cm på 2 meter, målt i stue

1 etasje har etasjeskiller i tre, høydeforskjell er målt til 0,8 cm på 3 meter, målt i kjøkken og stue.

2 etasje har etasjeskiller i tre, høydeforskjell er målt til 1,5 cm på 3 meter, målt i loftstue.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

**Konsekvens/tiltak**
• Skjevhetene i gulvene kan utbedres lokalt ved behov eller ønske. Dette anbefales utført i forbindelse med bytte av gulv eller renovering, da dette ikke er kostnadseffektivt å utføre uten oppgradering av overflater i boligen. Gulv uten skjevheter vil kunne gi økt bokvalitet.

## ⚠ Radon

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales alltid å gjennomføre en radonmåling, slik at man har kontroll på nivåene av radon i boligen.

## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Boligen har mursteinpipe og ildsted montert i stue i 1 etasje og på loft.

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

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

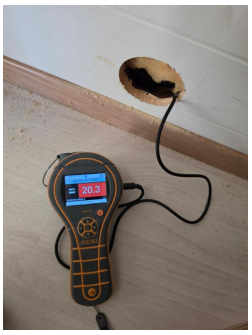
**Beskrivelse**

Kjeller/underetasje er delvis under terreng.
Det er foretatt hulltaking i innforet kjellervegg med funn på 20% mettning

**Vurdering av avvik:**
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i oppforet gulv, men ikke påvist fuktskader i dette området.

**Konsekvens/tiltak**
• Fuktighet i påforet vegger kan føre til vekst av mugg og muggsopp, som ikke bare kan være skadelig for veggens konstruksjon, men også for helsen til de som
oppholder seg i bygningen. Muggsopp kan føre til luftveisproblemer og allergiske reaksjoner.
Det er på befaringstidspunkt såpass mye påvist fuktighet i påforetvegg at ytterligere undersøkelse - tiltak er anbefalt.
Riving og oppbygging av vegger må påberegnes etter drens er skiftet

# Tilstandsrapport



## Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har innvendig trapp i tre.
Trappen har montert rekkverk og håndløper på sidene.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

**Konsekvens/tiltak**
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Boligen har innvendige profilerte tredører.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Enkelte dører må justeres.

# VÅTROM

## 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Badet er fra 1990
Veggene er flislagt, og himlingen har takessplater.
Badet har fliselagt gulv og elektriske varmekabler som oppvarming.
Badet har plant gulv og terskel montert 4 cm over nivå på sluket
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet er innredet med:
- innredning med nedfelt servant
- dusjkabinett
- toalett
Badet har villaventavtrekk styrt av kjøkkenventilator og luftespalte i dør

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

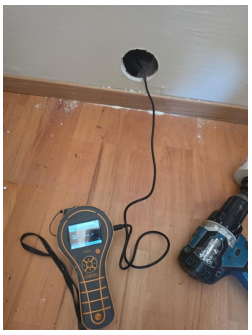


## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra stue mot våtrommet.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

### Generell

**Beskrivelse**

Badet er fra 2017

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har våtromstapet på vegger og takessplater i taket

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Badet har vinyl på gulv og elektrisk ovn som oppvarming.
Badet har motfall mot dør fra sluk og terksel er montert 17 cm over nivå på sluket

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet er innredet med:
- innredning med nedfelt servant
- dusjkabinett
- toalett
- vaskemaskin

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Badet har en elektrisk vifte i veggen og luftespalte i døren

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra boden mot våtrommet

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD HOVEDDEL

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Badet er fra 2000
Det er flis på vegger og takessplater i taket
Det er fliselagt gulv og elekteriske varmekabler som oppvarming
Det er plant gulv og terskel er montert 8 cm over nivå på sluket
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant
Gulvstående toalett
Badekar
Det er mekanisk avtrekk, lufteventil i vegg og luftespalte i døren

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

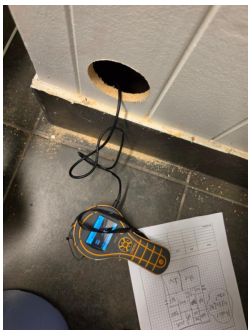
**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## UNDERETASJE > BAD HOVEDDEL

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull mellom vaskerom og bad



## UNDERETASJE > VASKEROM HOVEDDEL

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Vaskerommet er fra byggeår med fliser montert på gulv og vegger i senere tid
Det er flis på og panel på vegg og takessplater i taket

# Tilstandsrapport

Det er flis på gulv og ingen varmekilde
Det er plant gulv og terskel er montert 13 cm over nivå på sluket
Det er eldre soilsluk og ingen tettesjikt på rommet
Rommet har:
Utslagsvask
Tørketrommel
Vaskemaskin
Rommet har naturlig ventilasjon og er tilkopblet villaventsystemet.
Ventil til villaventsystemet er blokkert.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

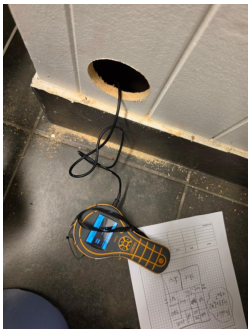


## UNDERETASJE > VASKEROM HOVEDDEL

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull mellom vaskerom og bad



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkken har parkett på gulv og tapetserte plater på vegger.
Det er også brystningspanel på kjøkkenet
Innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat utførelse.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:

- stekeovn
- koketopp
- kjøleskap
- oppvaskmaskin
- mikro

Hvitevarer er integrert.

Det er vannrør av kobber og avløpsrør av plast

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har villaventventilator med avtrekk ut.

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN UTLEIEDEL

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkken har laminat på gulv og tapetserte plater på vegger.
Innredning med slette fronter og benkeplate i laminat utførelse.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
- stekeovn
- koketopp
- kjøleskap
- oppvaskmaskin

Hvitevarer er integrerte.

Det er waterguard installert
Det er vannrør av kobber og avløpsrør av plast

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN UTLEIEDEL

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.
Hovedstoppekran er plassert på  vaskerom i underetasjen

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Boligen har avløpsrør i plast/PEL utførelse.
Synlige avløpsrør kontrollert under befaring og funnet i orden (uten lekkasje).

**Vurdering av avvik:**
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen er oppført med naturlig ventilering fra vindusventiler.
Periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

Det er installert varmepumpe i spisestue fra ukent eldre årstall

## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Boligen har en 200 liters varmtvannstank plassert i utvendig bod.
Berederen er fra 2011

Leilighet har 60 liters varmtvannstank plassert i kjøkkenskap
Berederen er fra 2022

## ⚠ 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**

Boligen har et elektrisk anlegg fra byggeår oppgradert i 2021 med nye sikringer.
Det er automatsikringer og automatisk måler.

# Tilstandsrapport

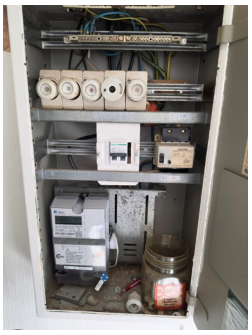
Sikringsskapet er plassert på gangen i underetasjen.

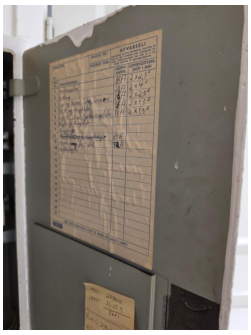
Leilighet har elektrisk anlegg fra byggeår.
Plassert i gang
Det er skrusikringer og automatisk måler

Det er også ett sikringsskap plassert i garasje

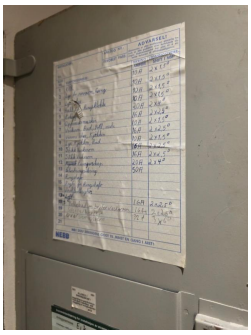
**Vurdering av avvik:**
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Grunnet alder på anlegget og at det ikke forligger elsjekk de siste 5 år anbefaler jeg kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.









### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Det er røykvarsler og brannslukker i boligen.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Drenering er da fra byggeår av løse masser

**Vurdering av avvik:**

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

**Konsekvens/tiltak**

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Boligen er oppført med lecagrunnmur fra byggeår

## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Det er relativt flatt på langsidene av bygget og skrånende terreng på kortsider

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.

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

**Beskrivelse**

Det er ukjent type vann- og avløpsledninger, og disse er fra ukjent årstall.

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

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

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

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

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales alltid å gjennomføre en radonmåling, slik at man har kontroll på nivåene av radon i boligen.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Grunnet alder på anlegget og at det ikke forligger elsjekk de siste 5 år anbefaler jeg kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
1985

**Kommentar**
I følge eiendomsverdi

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Garasje bygget i 1985

Utvendig:
Utvendig har garasjen nyere garasjeport.
Den er kledd med liggende bordkledning og har flatt tak tekket med aluminiumsplater
Det er ytterdør på siden av garasjen av tre fra ukjent nyere årstall

Innvendig:
Innvendig har garasjen åpent bjelkelag i tak og åpent stenderverk på vegger
Det er synlige sutaksbord i taket og synlig asfaltplate på veggene
Garasjen har vindu av tre med 2-lags glass fra byggeår og det er betong på gulvet

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

# 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

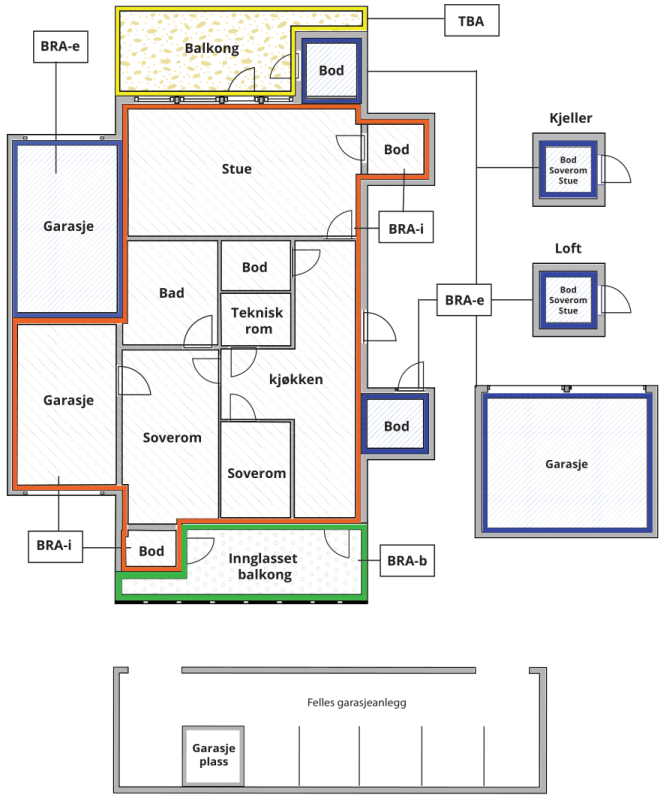
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 2. Etasje | 45 | | | 45 | | 30 | 75 |
| 1. Etasje | 97 | | | 97 | 71 | | 97 |
| Underetasje | 86 | 17 | | 103 | | | 103 |
| **SUM** | **228** | **17** | | | **71** | **30** | **275** |
| **SUM BRA** | **245** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Loftstue, soverom, soverom 2 | | |
| 1. Etasje | Gang, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2 | | |
| Underetasje | Entré hoveddel, soverom utleiedel, stue/kjøkken utleiedel, bod hoveddel, bad/vaskerom utleiedel, gang hoveddel, bod utleiedel, bod 2 utleiedel, bod 3 utleiedel, bad hoveddel, vaskerom hoveddel, entré utleiedel, stue utleiedel | Bod | |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Se egenerklæring

## Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1 Etasje | | 25 | | 25 | |
| **SUM** | | **25** | | | |
| **SUM BRA** | **25** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|---|
| 1 Etasje | Garasje | | | |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 27.8.2026 | Martin Haarr | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1103 STAVANGER | 16 | 678 | | 0 | 635.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Eikesetleitet 12 B

**Hjemmelshaver**
Torgersen Kennet, Gjesteland Marianne

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen er beliggende på Gausel.
Det er nærhet til barnehage og dagligvarebutikk.
Det er kort avstand til togstasjon og Stavanger sentrum.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Tilknyttet off. vannforsyning

**Tilknytning avløp**

Tilknyttet off. avløpsnett

**Regulering**

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 1990, og er regulert til boliger.

**Om tomten**

Tomt er opparbeidet med gangstier, beplantning, terrasse, innkjørsel og garasje.

**Tinglyste/andre forhold**

Det foreligger ingen opplyste forhold.
Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 27.08.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 27.08.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Reguleringsplaner | 27.08.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | 27.08.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnbokutskrift | 27.08.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 27.08.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 31.08.2026 | |
| 2 | 02.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

# Forutsetninger

kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Eikesetleitet 12B, 4032 STAVANGER** | |
| Dato for energimerking<br>**03.09.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-343777** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**4254295** |
| Gårdsnummer<br>**16** | Bruksnummer<br>**678** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

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

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1979** | Bygningstype<br>**Enebolig med utleiedel** |
| Bruksareal<br>**270,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**228,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Sol, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

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

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**184,78** |

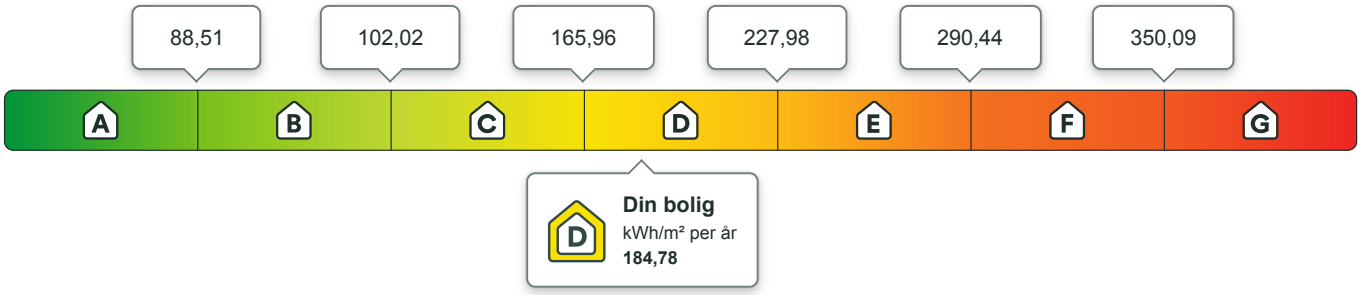
# Eikesetleitet 12B, 4032 STAVANGER

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **36 616,78** | **160,60** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

# Eikesetleitet 12B, 4032 STAVANGER

## Detaljering

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

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |

# Eikesetleitet 12B, 4032 STAVANGER

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

### Tiltak 14: Montering tetningslister

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

### Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

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

### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

**STAVANGER KOMMUNE**

**Stavanger kommune - Eiendom / Utby**

HUSLEIEKONTRAKT

UTLEIE AV BOLIG PÅ TIDSBESTEMTE LEIEVILKÅR

**Mellom utleier**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | Kennet Torgersen | Tlf: | |
| Epost: | | Fødselsnummer: (11 siffer | |
| Adresse: | Glassbegerveien 256 | | |
| Post nr: | 4032 | Poststed: Stavanger | |
| Evt. Org.nr: | | | |
| Evt.fullm: | | Tlf: | |

**og leier:**

| | |
|---|---|
| Navn: | Stavanger kommune ved Stavanger kommune – Eiendom / Utbygging |
| Epost: | privat.bolig@stavanger.kommune.no |
| Tlf: | 51 50 70 90 |
| Besøksadresse: | Løkkeveien 51, 4008 Stavanger |
| Org.nr: | 964965226 |
| Postadresse: | Postboks 8001, 4068 Stavanger |

er det inngått avtale om leie av bolig.

## 1 LEIEOBJEKT, LEIETID OG OVERLEVERING

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Leieobjektets adresse: | | | Eikesetleitet 12A | | | | Boligareal: 60m2 |
| Gnr: | 16 | Bnr: | 678 | Snr: | i kommune: | Stavanger | Leil.nr: |

☒ Leieobjektet er umøblert.

☐ Leieobjektet er møblert. ☒ Inventarliste ligger vedlagt

☒ Internett er inkludert ☐ Kabel-TV er inkludert

☐ Internett er ikke inkludert ☐ Kabel-TV er ikke inkludert

1.1 Leier har enerett til bruk av boligen ja

1.2 Leieforholdet gjelder fra: 1/7-2026 til: *3måneders oppsigelse , hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse.
I denne leieperioden kan begge parter si opp leieforholdet i henhold til husleieloven sine retningslinjer.
Oppsigelsesfristen utløper 3 Måneder til opphør ved utløpet av en kalendermåned.

1.3 Boligen skal stilles til leiers disposisjon fra:
Boligen skal være ryddet, rengjort og i den stand den var ved besiktigelsen.

## 2 LEIERS BETALINGSPLIKT

2.1 Månedlig leie utgjør kr. Beløp, - 7800,-

2.2 Leiebeløp som nevnt i punkt 2.1 indeksreguleres årlig (må varsles) i takt med endringene i den offisielle konsumprisindeksen. 1/7-2027 Første gang tidligst den .

2.2 Har leieforholdet vart minst to år og seks måneder uten annen endring enn den som er nevnt i punkt 2.2 kan begge parter uten oppsigelse av leieforholdet sette fram krav om at leien blir satt til gjengs leie. Endringen sette settes i verk seks måneders etter at det er satt fram skriftlig krav om det.

2.4 Utgifter til bruk av elektrisitet eller brensel i eiendommen

- **Alt 1**: Leier bestiller strømabonnement for boligen i eget navn
- **Alt 2**: Felles strømleveranse/oppvarming/varmt vann. Leier skal i tillegg til husleien betale for eget strømforbruk/oppvarming/varmt vann, basert på måler eller en forholdsmessig andel av det totale forbruk regnet etter boligens størrelse.
  Til dekning av disse utgiftene skal leier betale et månedlig akontobeløp fastsatt av utleier, for tiden kr. 0 - som kommer i tillegg til husleien
  Ved årsskiftet utarbeider utleier en spesifisert oversikt over de utgiftene som har påløpt boligen i løpet av det foregående året. Utgiftene avregnes mot akontoinnbetalingene
- **Alt 3**: Leien inkluderer utgifter til strøm/oppvarming/varmt vann.

2.5 Husleien, pluss eventuelt akontobeløp til dekning av utgifter til elektrisitet, oppvarming/varmt vann ifølge punkt **2.4** ovenfor, skal betales ved forfall i henhold til 1. hver måned

2.6 Leien betales til dette kontonummeret:

## 3 UTLEIERS PLIKTER I LEIETIDEN

3.1 Utleier skal i leietiden stille boligen til leiers disposisjon i samsvar med leieavtalen.

3.2 Utleier skal i leietiden holde boligen og eiendommen for øvrig i samme stand som ved overleveringen av boligen til leier.

3.3 Må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis ikke annet er avtalt. Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold.

## 4 LEIERS BRUK AV BOLIGEN

4.1 Boligen skal benyttes til beboelse.

4.2 Leier plikter å behandle boligen og eiendommen ellers med forsiktighet og for øvrig i samsvar med leieavtalen.

Oppdager leier skade på boligen eller eiendommen for øvrig, skal utleier gis melding om dette så snart som mulig.

4.3 Leier skal følge de ordensregler som gjelder for eiendommen og rimelige pålegg som gis for å opprettholde god husorden.

4.4 Leieren plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen

4.5 Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr

**Husdyr:**

☐Husdyr tillates.

☒Husdyr tillates ikke.

**Utdrag fra husleielov:: § 5-2.*Ro og orden***

**Er ikke annet avtalt, plikter utleieren i leietiden å opprettholde vanlig ro og orden i eiendommen.**

Leieren plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleieren har fastsatt til sikring av god husorden. Selv om utleieren har fastsatt forbud mot dyrehold i eiendommen, kan leieren holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller de øvrige brukerne av eiendommen.

**Røyking**

☐ Røyking i husrommet tillates.

☒Røyking i husrommet tillates ikke.

Øvrige avtale om vedlikehold/plikter:

Utleier plikter til å holde/levere postkasse til enheten/enhetene.
Solskjerming til alle vinduer og varmekilder i alle oppholdsrom. Dette vil si soverom, stue, kontor og ellers rom som det tilbringes lengre tid i.
Om leietaker skal vedlikeholde hage/busker, plikter utleier å holde utstyr til vedlikehold av hage og busker.

## 5 ERSTATNINGSANSVAR/FORSIKRING

5.1 Utleier har ansvar for å holde bygningskroppen forsikret til enhver tid.

5.2 Leier blir erstatningsansvarlig for all skade som skyldes ham selv, husstandsmedlemmer eller andre personer han har gitt adgang til boligen, dersom skaden ikke dekkes av den til enhver tid gjeldende forsikring.

5.3 Dersom leier forsømmer sin plikt til å melde skade i henhold til punkt 4.2, taper leier sitt mulige erstatningskrav og blir ansvarlig for all skade som kan tilskrives forsømmelsen.

5.4 Utleiers erstatningsansvar omfatter ikke indirekte tap, jamfør husleieloven § 2-14, siste ledd, husleieloven § 5-8, siste ledd og husleieloven § 10-3 syvende ledd.

Leier er ansvarlig for å forsikre innbo og andre eiendeler som måtte anbringes i boligen.

## 6 FRAMLEIE

Fremleie er tillatt. Den direkte leietaker er Stavanger Kommune, men boligen/leiligheten leies for fremleie. Utleier er ved inngåelse av denne leieavtale kjent med og aksepterer dette, jfr husleieloven §7-2 , første ledd

Utleier skal ha godkjenning fra borettslag/sameie

## 7 LEIEFORHOLDETS OPPHØR

7.1 Boligen blir levert tilbake ryddet, rengjort og ellers i samme stand som den ble overtatt, med unntak for normal slitasje og elde, og de mangler som utleieren selv plikter å utbedre.

7.2 Leier vedtar at tvungen fravikelse kan kreves dersom leien ikke blir betalt, ifølge tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, tredje ledd bokstav (a)

7.3 Leier vedtar at tvungen fravikelse kan kreves dersom boligen ikke fraflyttes når leietiden er løpt ut, ifølge tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, tredje ledd bokstav (b).

Øvrig avtale om tilbakeleveringen:

## 8 KONTAKTPERSONER

Kontaktpersoner i kommunen

| | | | |
|---|---|---|---|
| Boligbygg | Ukedager kl. 07.30 – 15.00<br>Kontrakter og boligforhold | Tlf. 51 50 70 90 | privat.bolig@stavanger.kommune.no |
| Byggdrift | Ukedager kl. 07.30 – 15.00<br>Utbedring av mangler og feil | Tlf. 51914772 | straks@stavanger.kommune.no |
| Byggdrift | Vakt ordning. Alle helligdager og helger. Ukedager kl. 15.00 – 07.30 | Tlf. 91355994 | |

## 9 ANDRE BESTEMMELSER

Leieren har mottatt _____2____ sett med nøkler
Bod:
Ytterdør:
Garasje:
Nedgravde avfallscontainere:
Annet:

Utleieren har ved tilbakelevering mottatt_____ sett med nøkler
Bod:
Ytterdør:
Garasje:
Nedgravde avfallscontainere:
Annet:

**9.1 Strøm**

Strømmålerstand ved overtakelse
Målernummer

Strømmålerstand ved tilbakelevering
Målernummer

**9.2 Vannmåler**

Vannmålerstand ved overtakelse
Målernummer

Vannmålerstand ved tilbakelevering
Målernummer

**9.3 Fjernvarme**

Fjernvarmestand ved overtakelse
Målernummer

Fjernvarmestand ved tilbakelevering
Målernummer

## 10 ANDRE BESTEMMELSER

Vedlegg:

Utleier og leier er kjent med og vedtar alle punkter i denne leieavtalen, som er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav utleier og leier beholder hvert sitt

Stavanger, den 22/6-26

| Utleier: | Leier: |
|---|---|
| Torgersen Kennet | |
| ETTERNAVN FORNAVN | Stavanger kommune - Eiendom / Utbygging |
| Navnene gjentatt med blokkbokstaver | Navnene gjentatt med blokkbokstaver |
| | LINDA EGELAND |

```
M:
 SLETTEKODE:     MELD.TYPE:     SAKSBEHANDLERKODE:      NESTE FUNKSJON/BILDE: 05
KOMMUNALT  EIENDOMS- OG  TAKSTSYSTEM  FOR  STAVANGER              31/10-91 0496
* * * * * * *      37       B Y G G E S A K                    * * * * * * * *
GNR: 0016 BNR: 0678 FNR: 0000 SNR: 000      SAKNR: 001   AJOUR.DATO: 12/09-84
      BYGNINGS NR: 003   ENHETSNR:
GATE: 1202 EIKESETVEIEN                          HUSNR: 0015  LITRA: F
BYGGESAKSNR: 1786REF        BYGGHERRE: TORGERSEN OLAV
BYGGEPLASS:                              SAK: GARASJE (SE BNR. 290)
ANMELD/ANSV BYGGHERREN
       NYBYGG: X   PÅBYGG:      TILBYGG:       ANNET:      (SETT X)
              I ARBEID: 25/04-85     FERDIG: 19/09-85      MERKN:
MIDL.BR.TILL.  FERD.ATT.:
MOTTATT: 12/09-84  ANTALL OVERSENDT:  TILDATO  FRADATO  SAKSBEH TSK - VILKÅR
TEGNINGER                  BYPLANKONTOR 24/09-84          GODKJENT    : 15/10-84
SITUASJONSKART/K           V.V OG KL.V                    AVSLÅTT     :
BYGGEANMELDELSE            BRANNVESEN                     SENDT BYGGH: 16/10-84
NABOVARSLER                SIVILFORSVAR                   SENDT ANM   :
SKJEMA ANSVH.              HELSERÅD                       KART OPPMÅL:
FØLGESKRIV                 B1 + B2                        B - 3       :
  FEIERATTEST:                    UTSTIKN.   :
M:
```

| | | |
|---|---|---|
| Byggeplass: | 0016 ~~0678~~ 678 EIKESETVEIEN | 0015 F |
| Sak: | GARASJE (SE BNR. 290) | 28 m² |
| Byggherre: | TORGERSEN OLAV | f.m. Sept-85 |
| Anmelder: | BYGGHERREN | |
| Ansvarsh.: | | Filmrull nr. |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mottatt den | 120984 | Antall | Oversendelser | Til | Fra | Saksforbereder: TSK - VILKÅR | |
| Tegninger | | | Byplankontor | 240984 | | Behandling – ekspedisjon | |
| Situasjonskart/kart | | | V.v. og kl. v. | | | Sak nr. B | 1786REF |
| Byggeanmeldelse | | | Brannvesen | | | GODKJENT | 151084 |
| Nabovarsler | | | Sivilforsvar | | | Saken sendt byggherren | |
| Skjema H/009 | | | Helseråd | | | Kopi sendt anmelder | |
| Følgeskriv | | | Forsyningsnemnd | | | Kart til oppmålingsvesenet | |
| | | | | | | | |

Nr. 12041 – Gustav Paulsen A.s. – 8661

**Ansvarshavende**

**Ansvarshavende**

**Insp.kort utskrevet**

| Kontroll | Varsel | Insp. | Sign. | Merknader | Kontroll | Varsel | Insp. | Sign. | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gr.m..høyde | | | | | Garasje | ikke begynt 5/12-85 fh | | | |
| Fundamenter | 25/4-85 fh | | | | | | | | |
| Drenering | | | | | Armering | | | | |
| Forskaling | | | | | | | | | |
| Gr.m.behandling | | | | | | | | | |
| Kult, kjellergolv | | | | | | | | | |
| Murarbeid | | | | | | | | | |
| Peisfundament | | | | | | | | | |
| Bjelkelag | | | | | Ferdigkontroll | 19/9-85 | | AR | |
| Takverk | | | | | Feierattest innkommet | | | | |
| Isolasjon - varme | | | | | Rørleggerattest | | | | |
| Isolasjon - lyd | | | | | Brukstillatelse utstedt | | | | |
| Dytting | | | | | Ferdigattest utstedt | | | | |
| Vindtetting | | | | | Ferdig meldt | | | | |
| Vanntett golv | | | | | Grunnflate | | | Antall etasjer | |

**STAVANGER KOMMUNE**
BYGNINGSSJEFEN
Olav Kyrres gate 23
4000 STAVANGER

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

Ref: TK/ako B 1785 Ref

Dato: 15.10.84

Edvard Levik
Eikesetv. 15E

4030 HINNA

GNR. 16, BNR. 290, EIKESETVEIEN 15E GARASJE SAMT RIVING AV GAMMEL

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

**Garasjen må trekkes til min. 5.0 m fra veiside.**

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

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

En må få påvist husets høyde og plassering på tomten av oppmålingsvesenet etter at ansvarshavende har undertegnet byggemeldingen. Endelig justering av høyden må foretas av bygningskontrollen før utgraving av tomten påbegynnes.

Byggherren er selv ansvarlig for at bygget får lovbestemt avstand til E-verkets og Televerkets linjer og kabler.

Nødvendige statiske beregninger med tegninger av bærende konstruksjoner må innsendes til godkjenning.

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

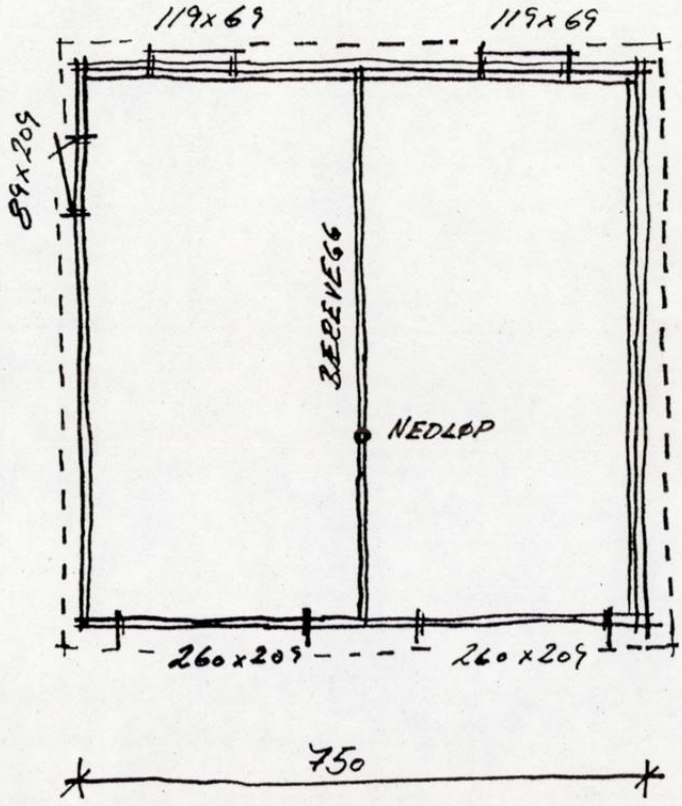
Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali

DOBBEL GARASJE

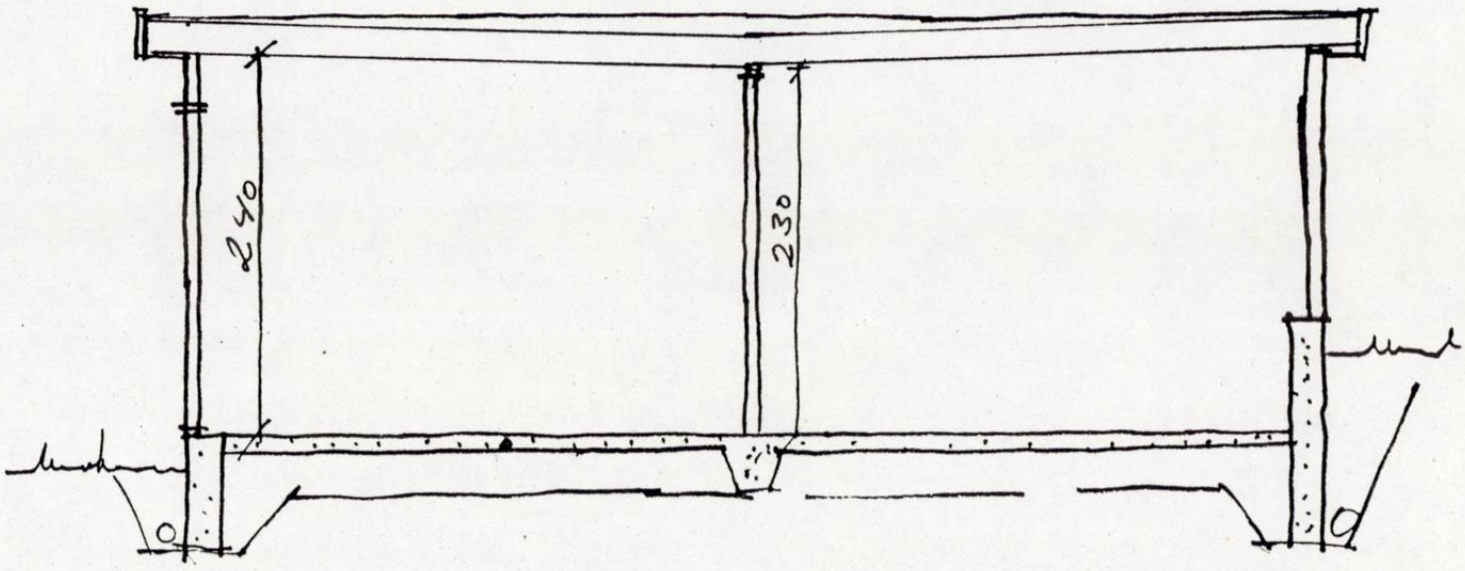
OLAV JØRGENSEN
EIKESETVN. 15F
4032 GAUSEL




PLAN M 1:100

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
12 SEPT. 1984

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
24 SEPT. 1984
Jnr. 3411 A. 503.1



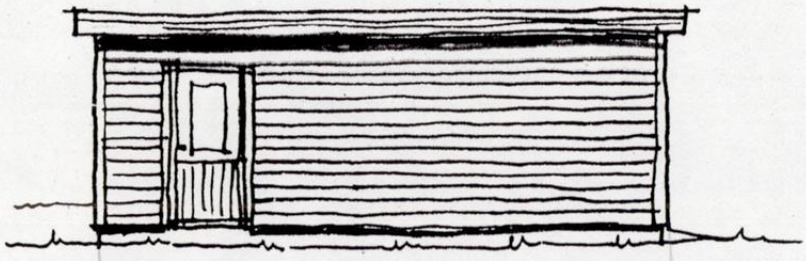

SNITT M. 1:50

DOBBEL GARASJE

OLAV TORGERSEN
EIKESETVN. 15F
4032 GAUSEL

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
12 SEPT. 1984

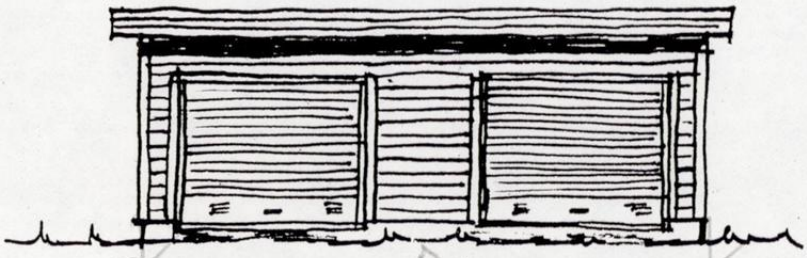
Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
24 SEPT. 1984
Jnr. 3411 A. 503.1



FASADE MOT SYD
M. 1:100

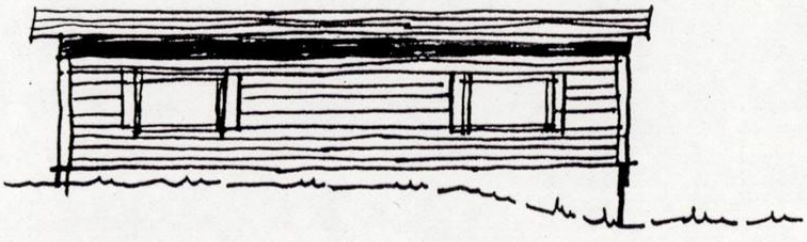
7,5m

56 m²



7,5m

FASADE MOT ØST
M. 1:100



FASADE MOT VEST
M. 1:100

# 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.