DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Røskvas gate 7

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Røskvas gate 7
4011 STAVANGER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1936
BRA:	73 m^2
BRA-i:	46 m^2
Rapportdato:	7.1.2026 (Gyldig til 7.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	4	0	1

Ruben Sørsdal
Takstmann
Takst Rogaland AS

post@takst-rogaland.no
48422402

Røskvas gate 7
4011 Stavanger

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38834

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført el-kontroll.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens og slitte vinduskarmer.
Ventilasjon	Manglende ventilasjon på loftsrom, soverom mot Sørvest, gang / stue / kjøkken og manglende tilluft på bad.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Det er ikke etablert drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Balkongen er snødekket på befaringstidspunktet. Den er derfor ikke tilstandsvurdert / inspisert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.1.2026	**7.1.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Marius Alver**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Ruben Sørsdal**	Telefon:	**48422402**
Firma:	**Takst Rogaland AS**	Epost:	**post@takst-rogaland.no**
Tittel:	**Takstmann**	Adresse:	**Myklaberglia 23, 4052 Røyneberg**

TAKST ROGALAND AS

Om bygningssakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann, å en del av NITO takst.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets / borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn / fundamenter, felles arealer og trapper.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Røskvas gate 7, 4011 Stavanger**					
Kommunenr:	**1103**	Gårdsnr:	**56**	Bruksnr:	**1624**	Festenr:
Seksjonsnr:	**4**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0202**	
Byggeår:	**1936** - I følge tidligere salg					
Boligtype:	**Leilighet**					

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Våland i Stavanger kommune.

Nordic ytterdør i malt utførelse og vinduer / balkongdører med 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.
Gulv er i hovedsak belagt med 3-stavs parkett, teppe fliser på loft og fliser på bad.
Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og flis på bad.
Himling er i hovedsak belagt med hvite gips plater.
Listefrie overganger mellom vegg / tak.
Swedoor profilerte hvite innerdører.

Etasjskille i tre: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 20 mm. avvik i gang, målt fra ytterdør til vegg mot Øst. 20 mm. i gang, målt fra vegg mot Nord til overgang stue. 25 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 20 mm. i stue / kjøkken, målt fra kjøkken til vegg mot Øst. 25 mm. avvik på soverom mot Sørvest, målt fra dør til vegg mot Sør. 40 mm. avvik på loft, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest, 20 mm. avvik på loft, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. I tillegg til lokale skjevheter.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 198 ltr. vvb og sanipex rør i rør system.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad og elektriske panelovner.

Leiligheten disponerer fast parkeringsplass på tomt.

Sammendrag.

Leiligheten er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**46**	**46** Romfordeling: Gang, bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning.	**0**	**0**	**8**
Loft	**8**	**0**	**8** Romfordeling: Åpent loftsrom	**0**	**0**
Kjeller	**19**	**0**	**19** Romfordeling: Kjellerbod	**0**	**0**
Totalt m²	**73**	**46**	**27**	**0**	**8**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	33	8	25
Totalt m²	**33**	**8**	**25**

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal gir GUA (Gulvareal).

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde målt i stue / kjøkken 2,33 mtr. kjellerbod 1,99 mtr. og loftsrom 0 mtr. - 2,09 mtr.

Fellesarealer er ikke medtatt i arealmålingen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-IU**

Øst vendt balkong på 8 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue / kjøkken og soverom mot Nordøst.

Balkongen er snødekket på befaringstidspunktet. Den er derfor ikke tilstandsvurdert / inspisert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkongen når den er snøfri.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Nordic ytterdør i malt utførelse og vinduer / balkongdører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

vinduer og balkongdører ble byttet i 2013.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens og slitte vinduskarmer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler overflatebehandling av slitte vinduskarmer.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Norema kjøkken fra 2013 m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, komfyrvakt, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøl / fryseskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Røroshetta kjøkkenventilator over stekesone.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

I følge tidligere eier er avløpsrør oppgradert i 2013.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system

Sanipex rør i rør system.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

I følge tidligere eier er vannrør oppgradert i 2013.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskap plassert i gang.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge tidligere eier er elanlegget oppgradert i 2013.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid / anlegg.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført el-kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Felles kjeller.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2013	
Størrelse	
198 ltr.	

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg soverom mot Nordøst og mekanisk avtrekk på bad.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Det registreres manglende ventilasjon på loftsrom, soverom mot Sørvest, gang / stue / kjøkken og manglende tilluft på bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er montert vinduer uten luftespalter. Anbefaler å montere ventiler i yttervegger og bytte dørterskal på bad til en flat terskel for å bedre ventilasjon i leiligheten.

6.10 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Bad er i følge tidligere eier oppgradert i 2013 - 2014.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Det registreres en liten avskalling på flis midt på gulv. Dette er kun en estetisk skade.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, vannfordelerskap, opplegg til vaskemaskin og innfellbare dusjvegger i glass.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Anbefaler å etablere drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-1**

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Kjellerbod

Beskrivelse
Grovkjeller / bod. Det registreres salt / kalkuslag på overflater vegg og gulv. Dette er en indikasjon på vanngjenomtregning i grnnmur. Drenerig / grunnmur er under sameiets fellesarealer. Dette bør vurderes utbedret i sameiet.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Egenerklæring

Røskvas gate 7, 4011 STAVANGER

12 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Røskvas gate 7	Røskvas gate 7	

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?

05/2018

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.

Siden 05/18 og hele perioden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Alver, Marius

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

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**

2019

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det ble byttet takkasser og fikset litt på en vegg. Dette gjelder veggen mot sør og var en forsikringssak som ble utført av fagfolk.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Vindu mot øst på soverom er noe vanskelig å lukke. Skal få fagarbeider til å se på det før salg.

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 61837294

Egenerklæringsskjema

Name

Alver, Marius

Date

2026-01-12

Identification

bankID Alver, Marius

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Alver, Marius	12/01-2026 19:51:44	BANKID

VEDTEKTER FRA SAMEIET RØSKVASGATE 7

1. Formål

Sameiets navn er "Sameiet Røskvas gate 7" og består av fire (4) boligseksjoner med sameiebrøk 1/4 hver.

Eiendommen gnr. 56 bnr. 1624 i Stavanger Kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr. 31.

2. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal (kan fravikes jfr. § 19).

Snr. 3 skal ha rett til å disponere en p-plass på felles eiet tomt. P-plassens plassering er til høyre, nærmest felles inngangsparti, på opparbeidet p-plass.

Snr. 4 skal ha rett til å disponere en p-plass på felles eiet tomt. P-plassens plassering er til venstre, lengst fra felles inngangsparti, på opparbeidet p-plass.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom eierne etter sameierbrøken.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass til personer som ikke er seksjonseiere.

3. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning,

valg av styremedlemmer, samt for øvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Dette kan fravikes dersom minst èn sameier fra hver av seksjonene skriftlig bekrefter at han/hun kan delta på kortere frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførsel av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

4. Styret
Styret består av 4 medlemmer, hvorav 1 formann og 3 styremedlemmer som velges på sameiermøtet for ett år av gangen. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Formannen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

I saker der styret er uenige, avgjøres sakene ved avstemming. Flertall regnes dersom ¾ av styret stemmer likt.

5. Driftsutgifter
Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikeholder. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken. Dersom ikke annet bestemmes på sameiermøtet skal hver sameier avsette 500 kr per måned til fellesutgifter. Disse skal innbetales innen 1. hver måned.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret/forretningsfører månedlige a konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameierstyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelig.

De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. Husorden
Som husordensregler gjelder de regler som er utgitt av den lokale huseierforening med de endringer som sameiet til enhver tid bestemmer.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 7.

Dersom noen av sameierne ønsker å anskaffe seg husdyr, skal dette tas opp med de øvrige sameierne i forkant. Dersom de øvrige sameierne ikke bifaller dette, skal saken tas opp i styret, og avgjøres da ved minst ¾ flertall.

7. Mislighold
Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 26.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppføresel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 28.

Stavanger, 30.11.17

Sunniva B. Eide
Representant seksjonsnr. 1

Ingvill Rasmussen
Representant seksjonsnr. 2

Helene M. Gundersen
Representant seksjonsnr. 3

Andrea Cabrera
Representant seksjonsnr. 4

Eiendomskart med grenser

Adresse: Røskvas gate 7, 4011 STAVANGER
Gnr/Bnr: 56/1624/0/4
Dato: 2026-01-05
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 : 5.1.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6539814.65257	312303.308415	Jord	26.58	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6539812.97592	312276.862487	Jord	7.05	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6539819.99804	312277.249621	Ikke spesifisert	14.66	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
4	6539834.60487	312277.602719	Ikke spesifisert	24.37	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
5	6539836.09335	312301.853364	Ikke spesifisert	21.55	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1387 FOR VÅLAND 14, BEGRENSET AV ROGALANDSGATA, JOHAN THORSENS GATE, JØRGEN MOES GATE, FOLKE BERNADOTTES VEI OG ARMAUER HANSENS VEI

Datert 12.01.1993.
Revidert 02.08.94 og 17.10.94.
Stadfestet av bystyret 17.10.1994.

*****

Formålet med reguleringsplanen og bestemmelsene er å sikre og videreutvikle et verdifullt boligområde, herunder kulturhistoriske kvaliteter i bebyggelse, gateløp, hager og vegetasjon.

Reguleringen skal dessuten gi grunnlag for byfornying med vedtak om utbedringsprogram.

§ 1

Fellesbestemmelser.

1. Ved byggemelding skal det vedlegges situasjonskart som viser tomtens planering og forhold til arrondering av nabotomter.

2. Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Byggegrense er vist på plankart. Garasje kan plasseres utenfor byggegrense.

3. Etter at disse reguleringsbestemmelsene er gjort gjeldende, er det ikke tillatt å etablere servitutter som kan skape forhold i strid med reguleringsplanen og bestemmelsene.

§ 2

Byggeområder - generelle bestemmelser.

1. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål der ikke annet fremgår av plankartet.

2. Bebyggelsen skal ikke nyttes til virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan medføre ulemper for boligene i form av lys, støy, røyk, støv, lukt eller uforholdsmessig trafikkøkning.

3. Ny bebyggelse tillates ikke oppført i mer enn 2 etasjer, og skal harmonere med omgivelsene.

4. Eventuelle terrasser skal anlegges på bakkenivå. Terrasser på søyler tillates ikke.

5. Parkering skal finne sted på egen grunn og begrenses til parkeringsnormens krav.

6. Garasje/carport kan tillates i en etasje med grunnflate inntil 35 m2, maks. Høyde 3,5 m for enkel garasje og 4,0 m for dobbel garasje fra overkant golv til topp ferdig møne. Garasje kan plasseres utenfor byggegrense. Nyanlegg skal harmonere med øvrig bebyggelse i materialvalg, form og farge.

7. Eventuelt gjerde mot gate skal utformes i tre, smijern eller som steinmur. Gjerde mot gate skal byggemeldes.

8. Ved nybygg og eventuell ytterligere deling tillates maks. 2 boenheter pr. hus, forutsatt at de øvrige reguleringsbestemmelser er oppfylt.

9. Takvinduer og mindre arker kan tillates etter spesiell vurdering. Arker tillates ikke på loft over 2. etasje.

§ 3

Spesialområde 1 (Sla-Slf). Bygninger og anlegg som pga. historisk,antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares.

1. Riving skal ikke tillates.

2. Bebyggelsens opprinnelige eksteriør skal bevares.

3. I den grad det opprinnelige eksteriør er endret, skal det ved eventuell fornyelse og reparasjon såvidt mulig tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Det gjelder vinduer, dører og dørpartier, fasadekledning, taktekking og spesielle detaljer som skorstein, blyglassvinduer, utskårne søyler, listverk o.l. Vinduer skal ha gjennomgående sprosser. Takmaterialer skal være tegl eller skifer. Fasadekladning skal være tre eller pusset/malt mur.

4. Byggesaker innenfor området skal forelegges byantikvaren til uttalelse før vedtak fattes.

5. Eiendommen betraktes som ferdig utbygget. Tilbygg tillates ikke.

6. Takvindiuer kan tillates etter spesiell vurdering. Arker tillates ikke. For øvrig vises til § 1. Ny bebyggelse kan kun oppføres som erstatning ved brann.

§ 4

Spesialområde 2 (S2a-S2n). Bygninger og anlegg, vist på plankartet, som pga. Historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, og hvor tilbygg kan tillates.

1. Riving skal ikke tillates.

2. Bebyggelsens opprinnelige eksteriør skal bevares.

3. Ved fornyelse, reparasjon og utskifting av bygningsdeler skal eksteriøret såvidt mulig søkes tilbakeført til opprinnelige stilart, materialbruk og detaljering, som beskrevet i § 3.3. Originale bygningsdeler bør bevares.

4. Det skal søkes om dispensasjon for mindre tilbygg innenfor rammen av prosent tillatt bebygd areal (BYA) forutsatt at husets karakter opprettholdes. For øvrig vises til § 2.

§ 5

Blandet formål, bolig/erverv. K1 og K2.

1. Prosent tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25% av tomteareal for område K2 og 50% av tomteareal for område K1.

2. Nødvendig utvendig lagring skal innegjerdes.

§ 6

Trafikkområder.

1. De til enhver tid gjeldende trafikkplaner for Vålandsområdet gjelder innenfor planområdet. Før opparbeidelse igangsettes skal byplankontoret kontaktes for eventuell revisjon av gjeldende planer/utforming av nye planer.

2. Innenfor de viste frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

3. Opparbeidelsesplan for Byfogd Christensens gate som detaljert viser bruksformål og opparbeiding med belegg, beplantning, parkering osv., skal behandles og godkjennes av kommunalstyret etter at planen har vært fremlagt til uttalelse for berørte parter og aktuelle offentlige instanser.

4. Det kan, etter plan godkjent av kommunalstyret, plantes trerekke langs vestsiden av Tors gate og langs sørsiden av Folke Bernadottes vei.

5. Dersom det blir aktuelt å utarbeide gatebruksplan for enkelte gater, skal inndeling i kjørebane og fortau vurderes på nytt.

6. Ved evt. opparbeidelse eller utbedring av fortau, skal eksisterende kantstein brukes på nytt.

§ 7

Friområder.

Mindre anlegg i tilknytning til bruk av områdene for lek kan tillates.

§ 8

Vegetasjon.

Verdifulle trær og karakteristisk vegetasjon skal søkes bevart. De skal vises på situasjonskart ved plassering av ny bebyggelse og opparbeiding av friområder og andre anlegg. Vegetasjon som er inntegnet på plankartet skal bevares. Graving nærmere større trær enn 3 m må ikke forekomme.

Utbedringsprogram vedtatt av bystyret samtidig med planvedtaket 17.10.1994:

Reguleringsplanen vedtas som kommunens utbedringsprogram i henhold til plan- og bygningsloven pgf. 89a.

Utskriftsdato **05.01.2026**

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	56	**Bruksnr**	1624	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	4
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner	Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

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	544.86 kvm
Hensynsonenavn	H570_9
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	544.86 kvm
Omrnavn	B329
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1387
Navn	Våland 14
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10/17/1994 00:00:00
Bestemmelser	1387.pdf,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf

Delarealer

Areal	0 kvm
Feltnavn	S1e
Regform	660 - Bevaringsområder

Areal	0 kvm
Feltnavn	F3
Regform	430 - Anlegg for lek

Areal	544.84 kvm
Feltnavn	B14
Regform	110 - Boliger

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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

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

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

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

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

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

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

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

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

Grunnkart

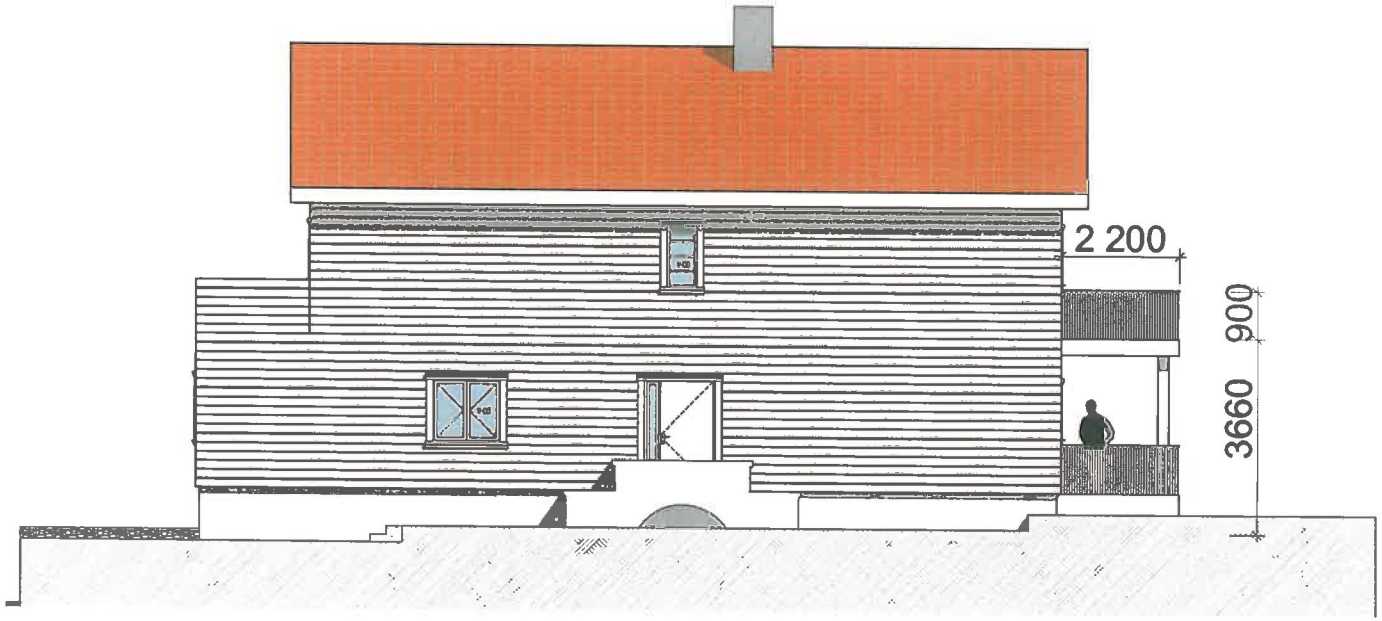
Adresse: Røskvas gate 7, 4011 STAVANGER
Gnr/Bnr: 56/1624/0/4
Dato: 2026-01-05
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune





1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

Tiltakshaver:	Kontaktperson:	Type tegning:	Filnavn:
Æger AS	Bjørn Fjelde	Fasade Nord og Vest	140214_Røskvas Gate 7 Hovedfil.pln
Postboks 860, 4004 Stavanger	e-post: bjorn@fjeldeeiendom.no	Tegningsnr.:	Dato: 05.03.14
	mobil: 913 96 123		



1:100 **Fasade øst**



1:100 **Fasade Sør**

Tiltakshaver:	Kontaktperson:	Type tegning:	Filnavn:
Æger AS Postboks 860, 4004 Stavanger	Bjørn Fjelde e-post: bjorn@fjeldeeiendom.no mobil: 913 96 123	Fasade Sør og Øst Tegningsnr.:	140214_Reskvas Gate 7 Hovedtil.pln Dato: 05.03.14

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Æger AS
Skagenkaien 5

4006 STAVANGER

Dato: 23.01.2015
Saksnummer: 13/7137-21
Journalnummer: 5603/15
Deres referanse:

FERDIGATTEST - GNR/BNR 56/1624 - NY BOENHET I 2.ETG. - FASADEENDRING - VINDUER OG ALTAN - NY AVKJØRING

Gnr./bnr.: 56/1624
Byggestedsadresse: Røskvas gate 7, 4011 STAVANGER
Tiltakshaver: Æger AS

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsene, datert 10.09.2013 og 02.04.2014, endring av tillatelse (politisk vedtak) datert 18.12.2014, og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Ferdigattest gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, første og andre ledd.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Vedtaket er gitt av Byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Veiledning om klageadgang følger på neste side.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Per Aspøy
saksbehandler

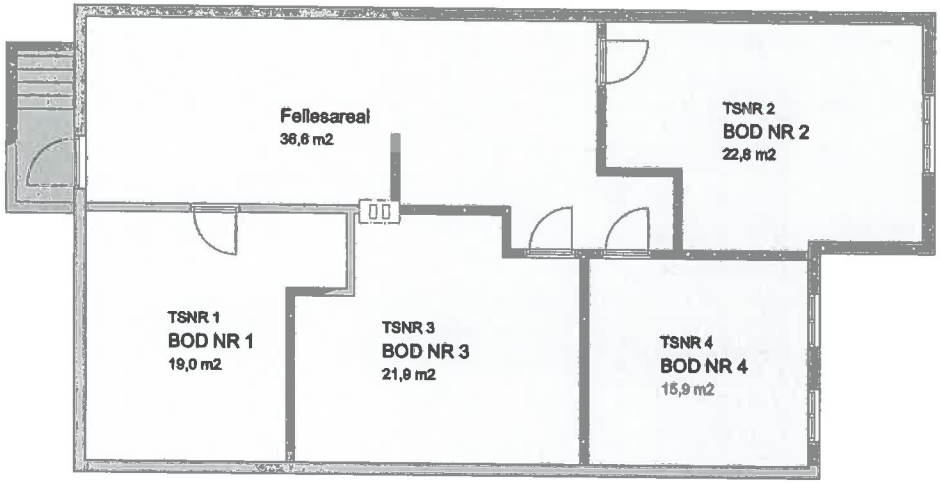
Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon 04005
postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

VIKTIGE OPPLYSNINGER OM KLAGERETT

Klagerett	Du har rett til å klage på et vedtak dersom du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.
Hvem kan du klage til?	Du kan klage til klageinstansen, det vil si Fylkesmannen i Rogaland. Klagen sendes på e-post til underinstansen som er: **postmottak.kbu@stavanger.kommune.no** Eller pr post til: **Kultur og byutvikling, byggesaksavdelingen** **Postboks 8001** **4068 Stavanger** Dersom underinstansen ikke endrer sitt vedtak som følge av klagen, blir klagen sendt videre til Fylkesmannen til avgjørelse.
Frist for å klage	**Klagefristen er 3 uker fra dagen du har mottatt eller blitt gjort kjent med vedtaket.** Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen løper ut.
Rett til å kreve begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden skal du få en begrunnelse på årsaken til avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du kreve å få en mer utfyllende begrunnelse. Du må sende inn krav om mer utfyllende begrunnelse for avslaget i løpet av klagefristen. Fristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra det tidspunkt du mottar begrunnelsen.
Klagens innhold	Når du sender inn en klage skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive din begrunnelse for klagen og eventuelt andre opplysninger som kan ha betyding for vurdering av klagen. Du må skrive under på klagen som du sender til kommunen.
Utsetting av vedtaket	Selv om om du har klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan spør om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken din, det er kun enkelte dokumenter som er unntatt fra offentligheten. Du kan henvende deg til byggesaksavdelingen for å få vite mer om innsyn i saker, få nærmere veiledning om retten til å klage, og om reglene for saksbehandling.
Kostnader ved klagesaken	Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Det er din inntekt og formue som regner ut om du har grunnlag til å få dekket advokatutgiftene. Du kan få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokatbistand. Normalt er grunnlaget for slikt krav at vedtaket blir omgjort til gunst for klager. Fylkesmannen vil om nødvendig orientere deg om retten til å kreve dekning for sakskostnader.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 36 og 32



PLAN KJELLER



PLAN 1. ETASJE

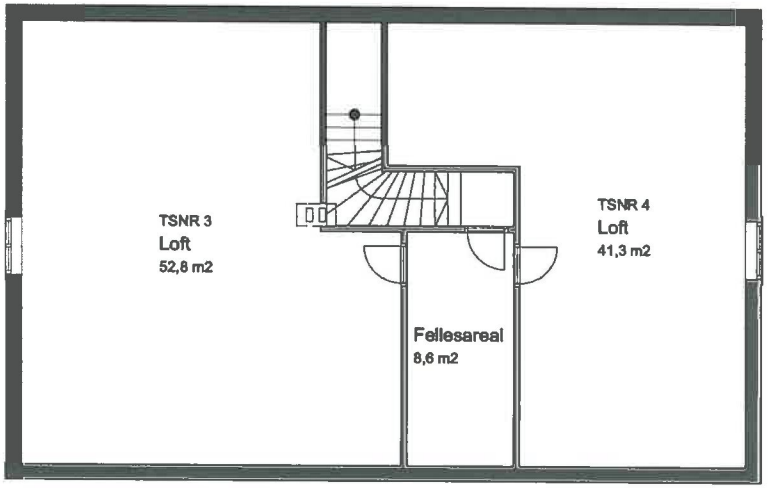
Tittelshaver:	Kontaktperson:	Type tegning:	Filnavn:
Æger AS	Bjørn Fjelde e-post: bjorn@fjeldeeiendom.no	Plan kjeller og 1. Etasje	140214_Reskvas Gate 7 Hovedtil.pln
		Tegningsnr.:	Dato: 05.03.14

SNR 3
H0201
51,3 m2

SNR 4
H0202
46,1 m2

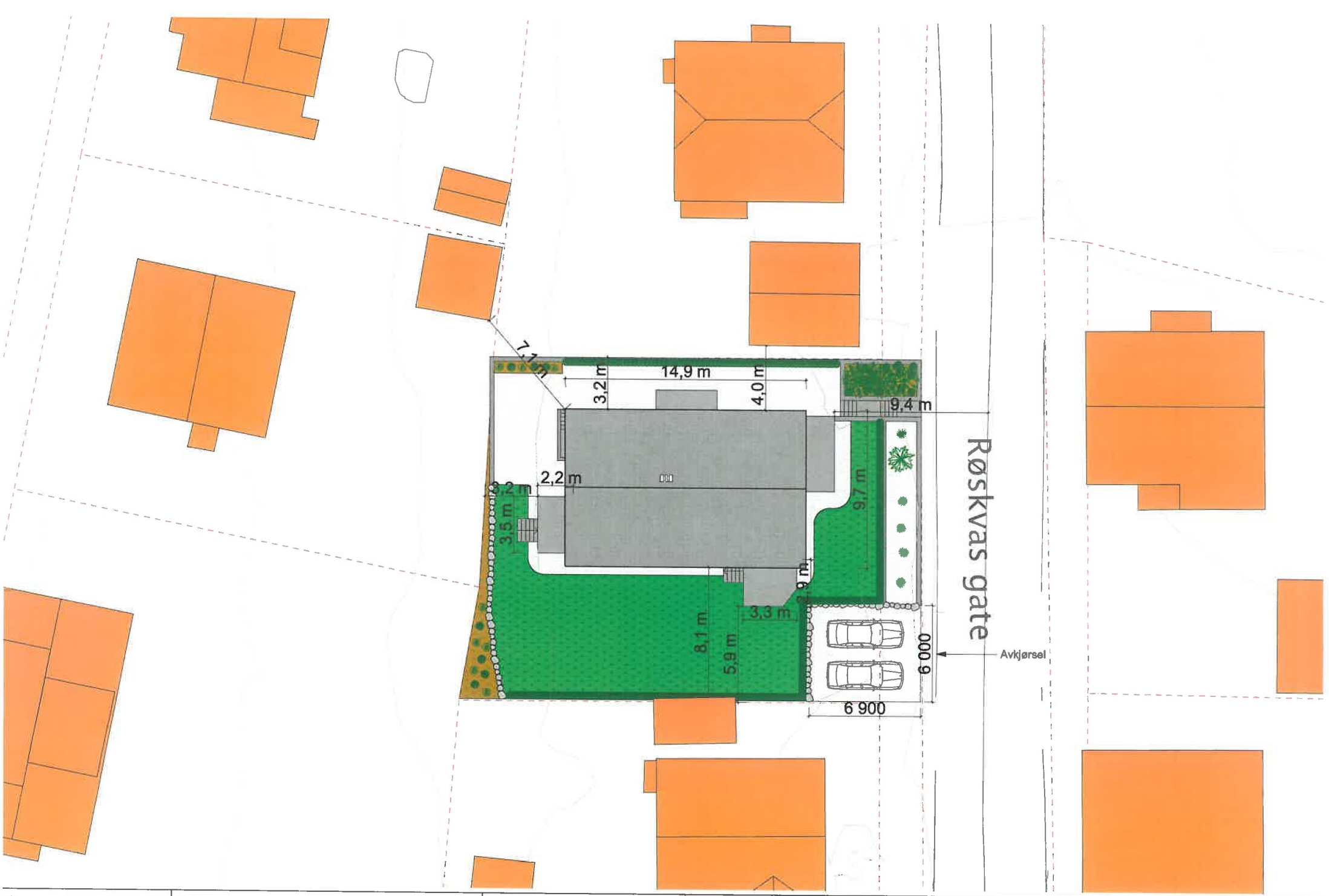


PLAN 2. ETASJE

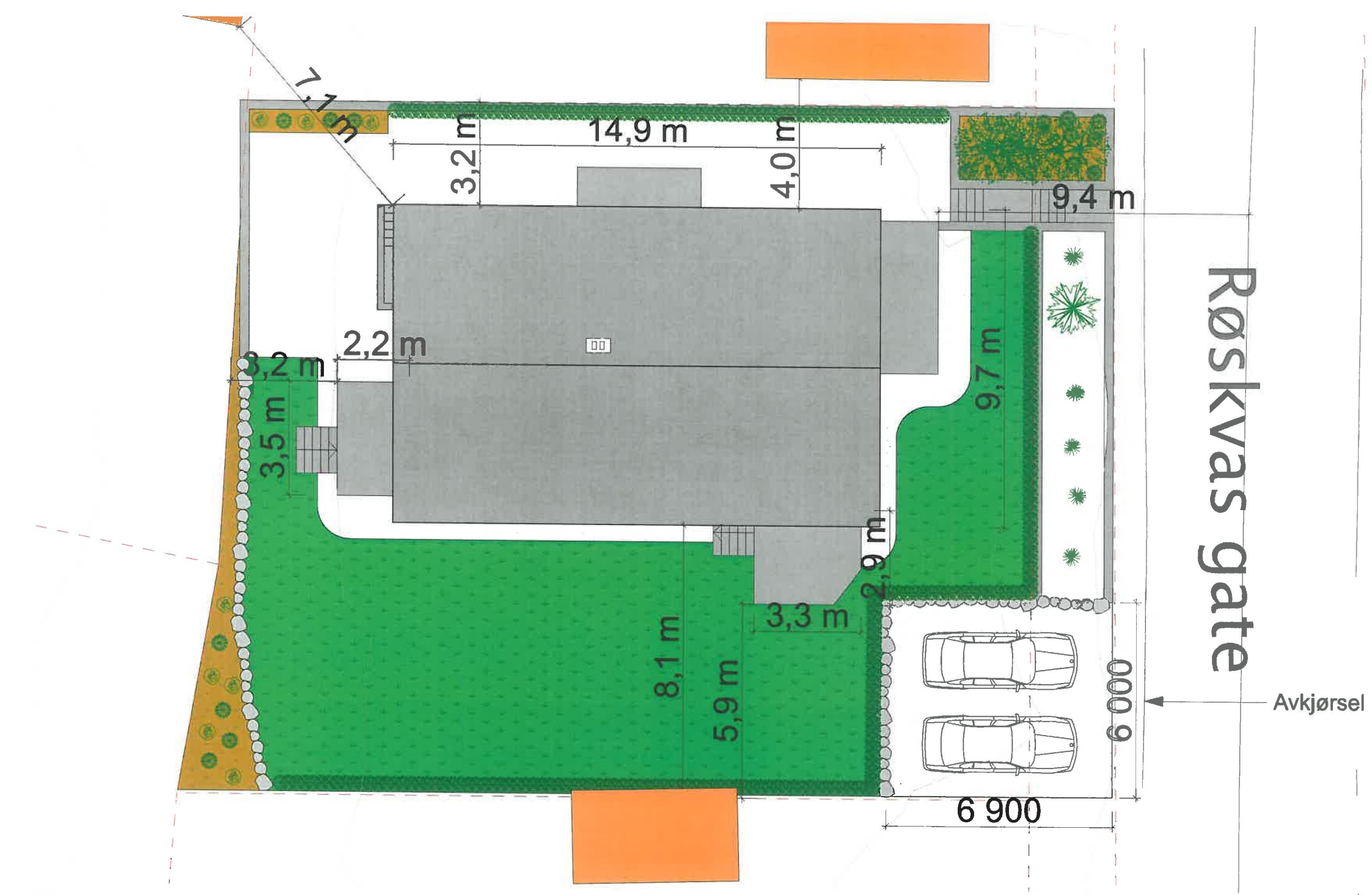


PLAN LOFT

Tiltakshaver:	Kontaktperson:	Type tegning:	Filnavn:
Ægir AS	Bjørn Fjelde	Plan 2. Etasje og loft	140214_Røskvas Gate 7 Hovedfil.pln
Postboks 860, 4004 Stavanger	e-post: bjorn@fjeldeeiendom.no	Tegningsnr.:	Dato: 05.03.14
	mobil: 913 98 123		



Prosjekt:	Tiltakshaver:	Kontaktperson:	Type tegning:	Filnavn:
Røskvas Gate 7	Æger AS	Bjørn Fjelde	Situasjonsplan	140214_Røskvas Gate 7 Hovedfil.pln
011 Stavanger	Postboks 860, 4004 Stavanger	e-post: bjorn@fjeldeeiendom.no	Tegningsnr.:	Dato: 05.03.14
		mobil: 913 96 123		Målestokk:



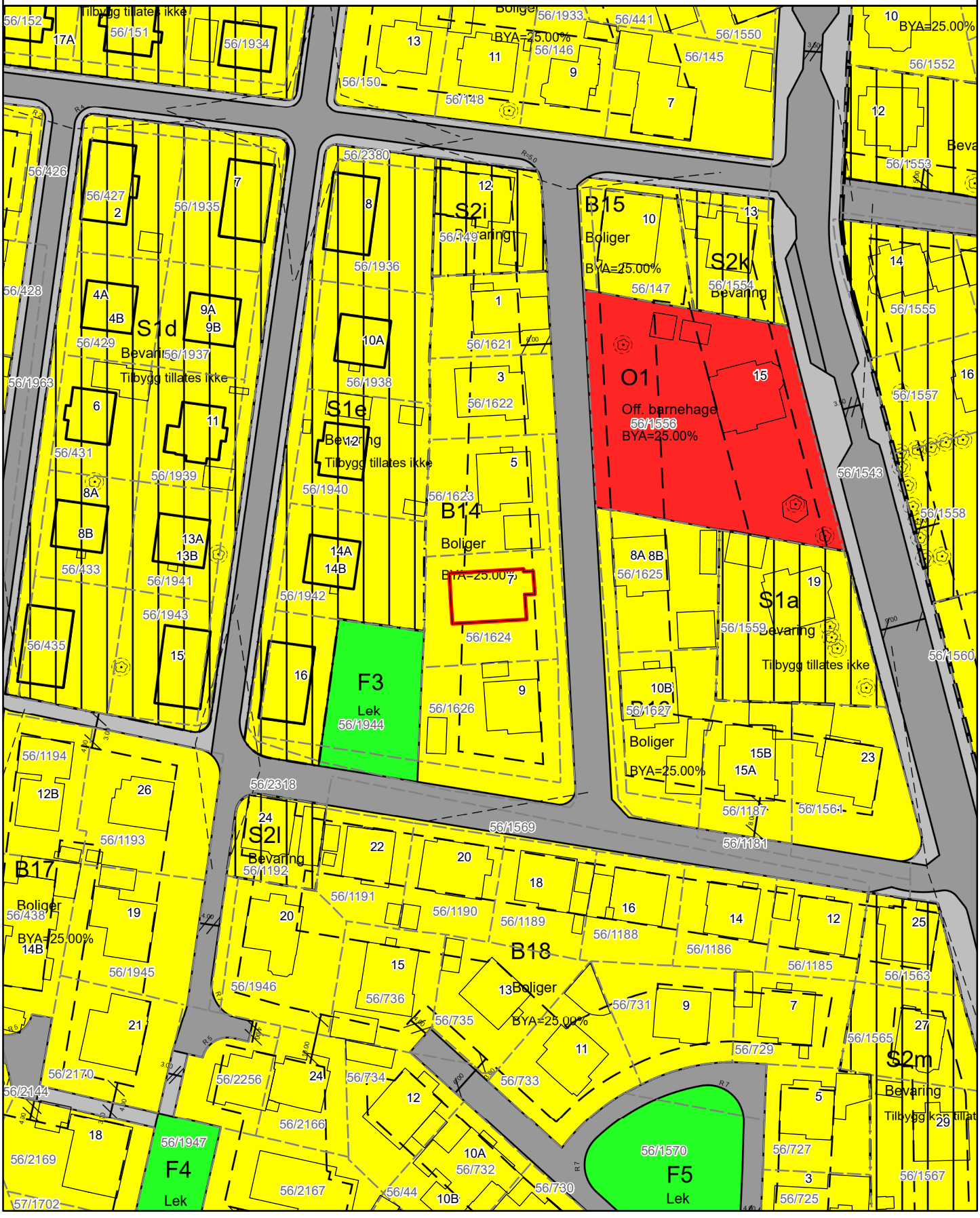
Prosjekt:	Tiltakshaver:	Kontaktperson:	Type tegning:	Filnavn:
Røskvas Gate 7	Æger AS	Bjørn Fjelde	Utomhusplan	140214_Røskvas Gate 7 Hovedfil.pln
4011 Stavanger	Postboks 869, 4004 Stavanger	e-post: bjorn@fjeldeeiendom.no	Tegningsnr.:	Dato: 05.03.14
		mobil: 913 96 123		Målestokk:

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Røskvas gate 7, 4011 STAVANGER
Gnr/Bnr: 56/1624/0/4
Dato: 2026-01-05 Planident: 1387
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 17.10.1994

Stavanger kommune

N



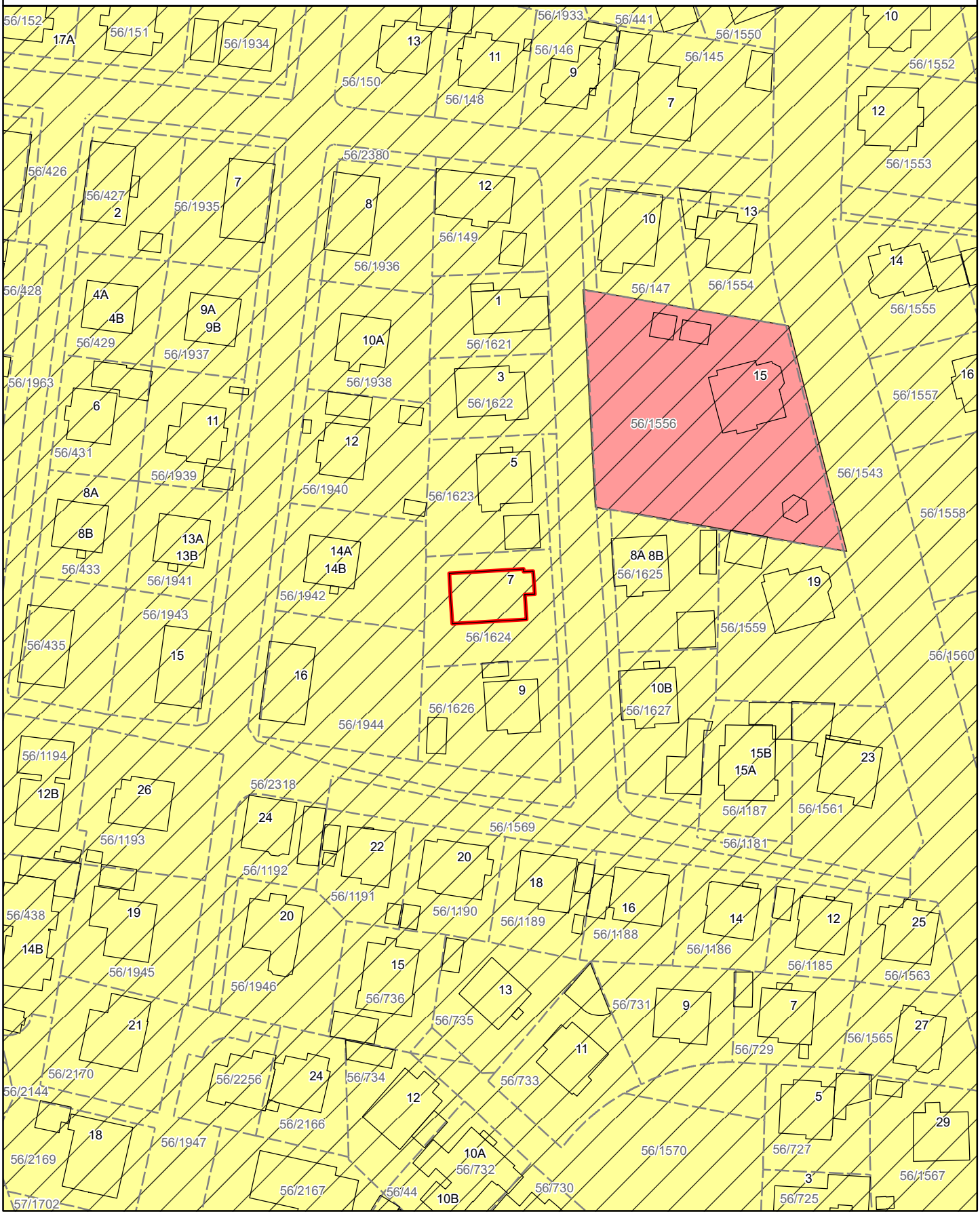
Kommuneplan

Adresse: Røskvas gate 7, 4011 STAVANGER
Gnr/Bnr: 56/1624/0/4
Dato: 2026-01-05
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

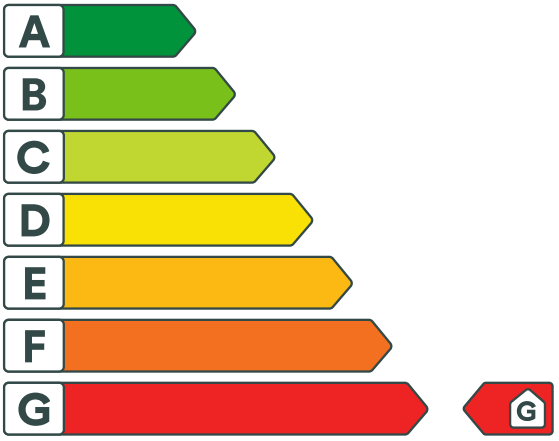


enova

Energiattest



Adresse **Røskvas gate 7, 4011 STAVANGER**	
Dato for energimerking **18.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261186**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **4549589**
Gårdsnummer **56**	Bruksnummer **1624**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1936**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **318,32 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **267,10 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 423 kWh**

Røskvas gate 7, 4011 STAVANGER

Detaljering

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

Røskvas gate 7, 4011 STAVANGER

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 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: 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 12: 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 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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.