DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Tastarustå 47

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Tastarustå 47, 4027 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 28, bnr. 2681

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 30.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20137-2672 **Eiendomsverdi ref nr:** AO1584

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS

Medlem av Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Gisle Fossmark

Uavhengig Takstingeniør

gisle@sbbtakst.no

926 12 159

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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).

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

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.



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.



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.



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.



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.



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

Byggemåte med lødd stein/naturstein, tømret yttervegger og enkelte med bindingsverk med stående bordkledning. Saltak av åser med betongtakstein.

En selveier enebolig, hoveddel oppført ca 1854, tilbygg fra 1970/80 tallet. Inne er det normal standard, kjøkkeninnredning ny og rom er pusset opp/utbedret. Eldre bad og vaskerom i kjeller.
Utvendig er det etterslep på vedlikehold, vinduer og dører må påregnes betydelig utbedret eller byttet, samme med en del bordkledning bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1854

UTVENDIG Gå til side

Saltak av åser. Betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.

Tømmerkonstruksjon og enkelte deler med bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning i tre.
Fabrikkmalt vindu på kjøkken produsert i 2025. Dette er funnet i orden. Vinduer i tre fra 1970/80 tallet. Hovedytterdør i edeltre, malte balkongdører.

Balkong/terrasse fra spisestue.
Utvendig trapp i betong og tre.

INNVENDIG Gå til side

Fliser, parkett og laminat på gulv, tapeserte, malte og med panel på vegger, panel og malte tak. De fleste overflater er funnet i orden med normale bruksslitasjer enkelte er nyere. Enkelte overflater/parkett med avvik.
Etasjeskille i tre, deler med støpte gulv i 1 etg og i kjeller.

Mursteinspiper, vedovn på den ene pipen, iflg eier er ikke den andre i bruk.
Rom under terreng, vaskerom og bod.

Iflg eier ble det rettet opp gulv i spisestuedel, lagt stubbegulv og isolert. Det er derfor en mindre avstand mellom bjelkelag og gulv/terreng under. Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjellere. Settes ikke TG.

Innvendig, lakkert trapp i furu. Overflater er funnet i orden. Se ellers under pkt "Helse, miljø og sikkerhet"
Fabrikkmalte fyllingsdører, på loft eldre med fyllinger.

Mus/gnagere inne.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1 etg med usikker alder, iflg tidligere rapport fra 1980 tallet, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og vegger, takplater, seksjon med hel servant, tolett på gulv og dusjkabinett. Elektrisk styrt vifte på vegg.

På badet er det to yttervegger, innervegger er kompakte/tømrede, hulltaking/fuktsøk i hulrom vegg er derfor ikke mulig. Overflatesøkt på relevante overflater/fuktsoner inne på bad uten unormale forhold.

Eldre vaskerom i kjeller med grovstøpt gulv, panel og murytterveggger, panel i tak. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Fuktsøkt i panel på vegg uten unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning iflg eier fra 2025, ferdigstilt i 2026 med lyse fronter/dører med fyllinger. Innebygget kjøleskap, frittstående oppvaskmaskin og komfyr med ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten unormale forhold.

Mangler lekkasjevarsler.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av kobber.
Avløpsrør i plast/soil.

Elektrisk styrt vifte på bad og kullfilterventilator på kjøkken, ellers naturlig lufting fra boligen.
Ca 200 liters varmtvannsbereder.

Automatsikringer, el skap i knevegg hovedsoverom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner terreng og grunnmur er det faste/stabile masser.
Fuktsikring/drenering fra byggeår.

Grunnmur av lødd stein.
Lett skrånet terreng.

Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Arealer Gå til side

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger. Hva boligen er byggegodkjent for, utforming/størrelse, rominndeling og bruk kan derfor ikke verifiseres.

Drivhus

• Det foreligger ikke tegninger

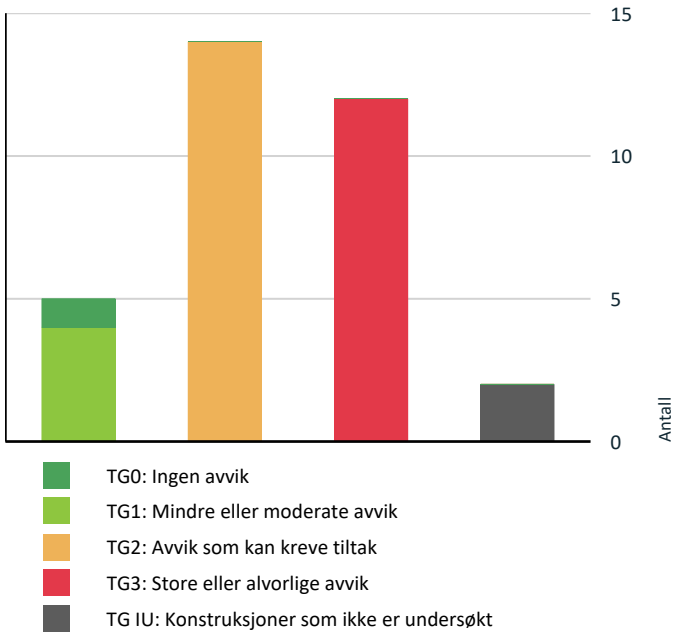
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger. Hva bygningen er byggegodkjent for, utforming/størrelse kan derfor ikke verifiseres.

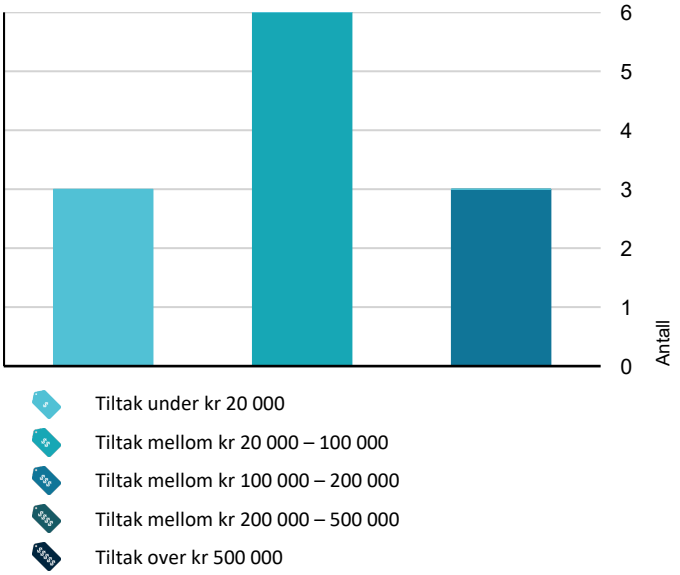
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer i tre fra 1970 tallet	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Enkelte overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Mus/gnagere** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etg > Kjøkken > Manglende lekkasjevarsler** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etg > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1854

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Selveier enebolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt inne, etterslep ute.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Oppgradert el anlegget.
2025	Modernisering	Renovert/pusset opp kjøkkenrom, nye bjelker/undergulv som er isolert, nytt laminatgulv og kjøkkeninnredning. Spisestuedel, nye bjelker/undergulv som er isolert og laminatgulv.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Betongtakstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre betongtakstein, basert på type/utforming fra 1980 tallet. Sett fra bakkeplan ligger taksteinen pent uten synlige mangler/skader, det er en del mose på overflater. Vindskier i tre, råteskader på de fleste, nedre del samt mangel av underkledning/råteskader på panel takutstikk mot øst. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Taktekkingen/panner kan rengjøres for mose, vindskier og underkledning takutstikk med mangel/råteskader byttes. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Tidspunkt for utskiftning av undertak og taktekking nærmer seg.



Betongtakstein, mose på overflater.



Råteskader/mangler av underkledning takutstikk.



Råteskader på nedre del av vindskier.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner/nedløp i plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Takrenner/nedløp i plast, firkantrenner typisk fra 1970/80 tallet. Sett fra bakkeplan er det enkelte lekkasjer fra renneskjøter/tappestykker. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Takrenner/utstyr med liten eller ingen restverdi, bør vurderes byttet. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Lekkasjer fra renneskjøter/tappestykker.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tømmerkonstruksjon og enkelte deler med bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stående bordkledning, iflg opplysninger/tidligere tilstandsrapport fra 1970 tallet. Sett fra bakkeplan er det påvist en del spredte råteskader i bordkledningen/bygningsdeler, spesielt på værutsatte deler/fasader mot øst, sør og vest og i nedre del av bordkledningen. Tilfeldig valgte steder uten synlig museband/sperre under overliggere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader, her mot øst.



Råteskader, her mot sør.



Råteskader, her mot vest.



Ingen synlig museband/sperre under overligger.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av åser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon fra byggeår og ifm tilbygg, deler av denne er synlig i knekott. Det er observasjoner på flyvehull etter borebiler/morr samt synlig aktivietet i form av boremel på overflater. Eier har lagt ut muse/rottefeller i knekott, konfr evt eier om dette. Tilfeldig valgte steder er det ikke brukt plast/diffusjonstetting mellom isolasjonen i tak mot etasjen under. Sett siktet på innside er det en del sig/svank og nedbøyning av takkonstruksjonen som samsvarer med observasjoner sett ute/fra bakkeplan. Selve skråtakskonstruksjonen ligger ikke åpen for kontroll, men det kan se ut som den er lektet ned og isolert ca 5 cm. Ved slik løsning uten lufting av skråtakskonstruksjonen kan det oppstå kondensering med påfølgende dannelse av svertesopp i skille mellom isolasjon og sutak. Dette kan ikke identifiseres her uten evt inngrep i konstruksjonen fra innside/destruktivt inngrep. Det observeres enkelte konstruksjoner i tre med brannskader, det foreligger ikke opplysninger om dette.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må foretas tiltak mot treskadedyr, etablere bedre lufting av deler/knekott. Konfr evt skadedyrfirma for ytterliggere tiltak vedr borebiller/gnagere. Innhent dokumentasjon eller avklar utførelse av innekledd skråtakskonstruksjon mht til evt isolering eller lufting av denne. Konfr evt eier om det foreligger opplysninger hvorfor enkelte trekonstruksjoner har brannmerker på overflater.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Flyvehull og boremel etter borebiller/morr.



Trekonstruksjoner utsatt for brann.



Skråtakskonstruksjon kledd inne.



Sig og svank på skråtakskonstruksjonen sett/siktet fra utside.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Fabrikkmalt vindu på kjøkken produsert i 2025. Dette er funnet i orden.



Vindu på kjøkken fra 2025.

TG 3 Vinduer i tre fra 1970 tallet

Beskrivelse

Vinduer i tre fra 1970 tallet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer i tre fra 1970/80 tallet, disse er værslitte og har en del oppsprikking/avflassing på overflter, enkelte med råteskader i ramme eller belistning. Enkelte vinduer har gliper i sammenføyninger hjørner som tyder på svekkelser/råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

De fleste vinduer må påregnes betydelig utbedret eller byttet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Dårlig sammenføyning/glipe i hjørne vindu.



Råteskader på belistning mellom vinduer.



Råteskadet vindu, her i stue mot nord.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør i edeltre, malte balkongdører.

Vurdering av avvik:

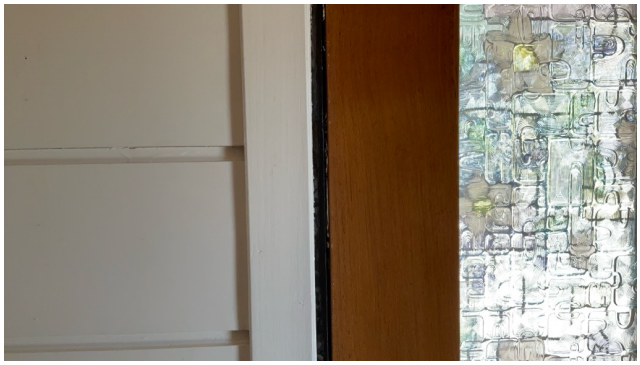
• Det er avvik:

Ytterdører er værslitte, hovedytterdør klemmer ikke godt på ramme/pakninger og det er lysglimt. Terrassedører er værslitte ute på brystning/ramme, en del oppsprikking og begynnende råteskade på terrassedør ved entre.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterdører vedlikeholdes, vurdere å bytte terrassedør ved entre, montere pakning ol på hovedytterdør som er innadslående.



Lysglimt mellom dørblad og karm på hovedytterdør.



Oppsprikking/værslitt brystning på terrassedør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong/terrasse fra spisestue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkong/terrasse fra spisestue, har en del råteskader både på levegg, rekkverk og terrassebord, skjevheter på overflater. Stolper/fundament for terrasse står direkte ned i grunn/terreng og trekker opp fukt, har og kan få svekkelser/råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

All råteskadet materiale byttes/utbedres, vurdere annen bæring vedr stolper som står direkte ned i grunn/terreng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader på levegg.

Tilstandsrapport



Stolper står direkte ned i terreng.



Råteskader på rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong og tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utvendig trapp i betong/kjellertrapp har enkelte sprekker på overflater/trinn, trapp i tre noe værslitt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trapper vedlikeholdes, i betong flikkes sprekker/riss.



Trapp i betong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Fliser, parkett og laminat på gulv, tapeserte, malte og med panel på vegger, panel og malte tak. De fleste overflater er funnet i orden med normale bruksslitasjer enkelte er nyere.



Nyere laminat på enkelte gulv.

TG 2 Enkelte overflater

Beskrivelse

Enkelte overflater/parkett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte overflater er eldre eller ikke pusset opp, disse har bruksslitasjer/merker, deler av parkett med fuktskader/merker i skjøter/stu, bom/hullyd under fliser. Åpning mellom spisestue og stue er ikke ferdigstilt med belistning ol. Ved fjerning av tepper/bilder og møbler ol må det påregnes fargeforskjeller/falminger på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater med behov kan pusses opp eller byttes, ferdigstille bygningsdeler som mangler. Selv om bom eller hullyd under fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Fuktskader i skjøter/stu parkett.

Tilstandsrapport


Enkelte overflater ikke ferdigstilte.


Bruksslitasjer/merker i parkett.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre, deler med støpte gulv i 1 etg og i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rom og målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i stuer og spisestue 1 etg og trapperom og soverom på loft/2 etg. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspiper, vedovn på den ene pipen, iflg eier er ikke den andre i bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre piper eller piper fra byggeår i murstein, sett på overflater inne synes ingen sprekker/setninger men det er en del riss og avskallinger på overflater, spesielt i 2 etg ved takgjennomføringen. Sett ved takgjennomføringen inne synes eldre renner på pipens sider men iflg eier har det ikke blitt observert fukt så lenge boligen har vært i deres eie. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke i 2 etg samt deler av pipe er innekledd. På utside/over tak er det en del avflassing og riss i pipe. Ildstedet er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Pipe vedlikeholdes, utbedre overflater, alle fire sider på teglsteinspipe skal være synlige om den er i bruk, vurdere å montere beslag på pipe over tak. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe samt ubrennbar plate mot trekonstruksjoner som kommer nærmere enn 30 cm fra feieluke.

Kostnadsestimat: Under 20 000


Avskallinger og fuktrenner på pipe.


Feieluke.


Feieluke kommer for nær brennbart materiale.

Tilstandsrapport


Piper over tak.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng, vaskerom og bod.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller og iflg eier kan det ved nedbør sige inn vann i mur/gulv. Det er borret opp hull i betongggulv for drenering av overflatevann, eller vann ledes til vaskerommet. Fuktsøkt i panel på yttervegger uten unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller. Se også under pkt "Fuktsikring og drenering"

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Fuktsøkt i panel i kjeller uten unormale forhold.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Iflg eier ble det rettet opp gulv i spisestuedel, lagt stubbegulv og isolert. Det er derfor en mindre avstand mellom bjelkelag og gulv/terreng under. Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjellere. Settes ikke TG.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig, lakkert trapp i furu. Overflater er funnet i orden. Se ellers under pkt "Helse, miljø og sikkerhet"


Innvendig trapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikkmalte fyllingsdører, på loft eldre med fyllinger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innerdører med forskjellig alder og type, har enkelte bruksslitasjer/merker på dørblad eller karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innerdører pusses opp etter behov.


Innerdør, her til hovedsoverommet.

TG 2 Mus/gnagere

Beskrivelse

Mus/gnagere inne.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Iflg eier har det vært tatt mus/gnagere inne, det var på befaringsdagen satt opp feler for mus/rotte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konfr evt eier.

Tilstandsrapport



Mus og rottefelle på knekott.

VÅTROM

1 ETG > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i 1 etg med usikker alder, iflg tidligere rapport fra 1980 tallet, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og vegger, takplater, seksjon med hel servant, tolett på gulv og dusjkabinett. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet ser ut til å ikke være ett fukttett rom, dvs at det ikke er etablert med fukttetting/membran, dette var ikke en uvanlig løsning/måte på 1980 tallet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bad.



Sluk under dusjkabinett.

1 ETG > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På badet er det to yttervegger, innervegger er kompakte/tømrede, hulltaking/fuktsøk i hulrom vegg er derfor ikke mulig. Overflatesøkt på relevante overflater/fuktsoner inne på bad uten unormale forhold.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre vaskerom i kjeller med grovstøpt gulv, panel og muryttervegger, panel i tak. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

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: 20 000 - 100 000



Vaskerom i kjeller.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøkt i panel på vegg uten unormale forhold.

Tilstandsrapport



Fuktsøkt i panel uten unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning iflg eier fra 2025, ferdigstilt i 2026 med lyse fronter/dører med fyllinger. Innebygget kjøleskap, frittstående oppvaskmaskin og komfyr med ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten unormale forhold.



Kjøkkeninnredning.

1 ETG > KJØKKEN

TG 2 Manglende lekkasjevarsler

Beskrivelse

Mangler lekkasjevarsler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert lekkasjevarsler i benkekap under vask som kom som krav i TEK10.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montere lekkasjevarsler.

1 ETG > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilator er testet med papir og funnet med funksjon, det er montert komfyrvakt. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen, evt med avkast ut.



Ventilator funksjonstestet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Stengekran på vann er identifisert.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Stengekran på vann.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast/soil.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte på bad og kullfilterventilator på kjøkken, ellers naturlig lufting fra boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det påvist mangelfull ventilasjon på ett par rom i forhold til bruksbelastning, vaskerom og kjellerrom har ingen lufting bortsett fra å åpne dør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres elektrisk styrt vifte fra vaskerom/kjellerrom, etablere veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 200 liters varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Eldre varmtvannsbereder.

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

Automatsikringer, el skap i knevegg hovedsoverom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023 Iflg eier 2023.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Iflg eier ja.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Iflg eier nei.

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid med en utvidet el kontroll på det elektriske anlegget.



El skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner terreng og grunnmur er det faste/stabile masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring/drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt da det er fukt/vanninnsig til bod/vaskerom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjelleretasjen kan fungere med slikt bruk i dag, uten innredning uten å evt foreta evt utskifting av drenering/tettesjikt. Det legges inn kostnad for utbedring av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktsinnsig til kjellerrom/vaskerom, borret hull i betonggulv.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lødd stein.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Grunnmur av lødd stein, deler pusset/fuget. sett på overflater ute er det ingen observasjoner på setninger, enkelte sprekker og riss i fuger/mellom steiner observeres.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mur vedlikeholdes etter behov, fuger med sprikker flikkes/utbedres.



Sprekker/riss i fuger/mellom steiner.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Lett skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Deler av terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Terreng faller inn mot mur/bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.



Lavt rekkverk på innvendig trapp.



Større åpninger i rekkverk trapp inne.



Over 50 cm fra trinn til gulv.

Tilstandsrapport



Over 50 cm fra terrasse til terreng.



Brannslukkerapparat skal ha neste kontroll i 2032.

Bygninger på eiendommen

Drivhus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår. Denne bygningen er ikke nærmere vurdert, kun enkelt betraktet og oppmålt.

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse
Garasje/lagring

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår. Denne bygningen er ikke nærmere vurdert, kun enkelt betraktet og oppmålt.

Standard
Enkel

Vedlikehold
Enkelt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

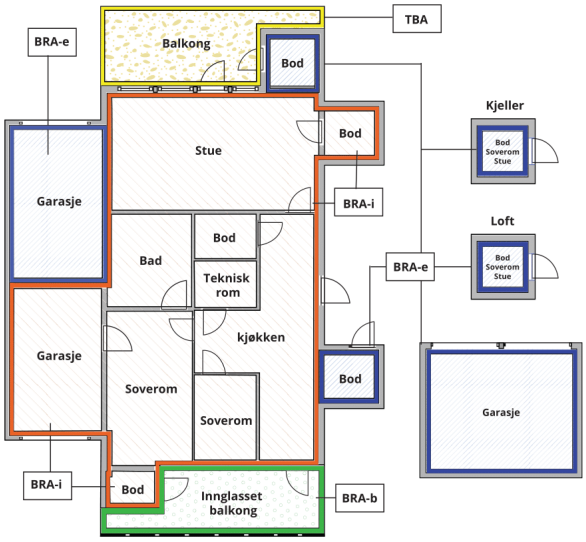
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	33			33	
1 etg	83			83	16
Kjeller	14			14	
SUM	**130**				**16**
SUM BRA	**130**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3		
1 etg	Entré, trapperom, bad, kjøkken, stue, stue 2, spisestue, soverom/kontor		
Kjeller	Vaskerom, bod/lagring		

Kommentar

Balkong fra spisestue og terrasser/platter ved entre med ett samlet areal på ca 16 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger. Hva boligen er byggegodkjent for, utforming/størrelse, rominndeling og bruk kan derfor ikke verifiseres.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under pkt "Tilbygg/modernisering"

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger/godkjenning.

Drivhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Grunnplan		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Grunnplan		Drivhus/veksthus	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygningen oppført de senere år.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger.

Garasje

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger. Hva bygningen er byggegodkjent for, utforming/størrelse kan derfor ikke verifiseres.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det forelligger ikke tegninger/godkjenning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Erik Johan Sandal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	2681		0	646.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tastarustå 47

Hjemmelshaver

Sandal Erik Johan, Coombes Sunniva Høijord

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger på Tastarustå/Tasta i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Via kommunal vei, fra Gjerdeveien til Tastarustå.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.05.2026	Ingen kommentar til eiers egenerrklæringsskjema.	Gjennomgått	9	Nei
Infoland.no	29.05.2026	Deler gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Eier	28.05.2026	Opplyst på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	29.05.2026	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	18.05.2026	Utarbeidet av eier.	Gjennomgått	6	Nei

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2026	1. utgave.
2	02.06.2026	2. utgave, revidert rapport på rombeskrivelse i 1 etg.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/AO1584

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Eiendomsmegler Norge,
Stavanger

Gjensidige

Egenerklæring

Tastarustå 47, 4027 STAVANGER

17 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tastarustå 47	Tastarustå 47	

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?

01.05.2023

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 overtakelsen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 2697085

Informasjon om selger

Selger

Sandal, Erik Johan

Selger

Coombes, Sunniva Høijord

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**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Installasjon av dusjkabinett.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2025

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Montert vifte for avtrekk.

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

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

Installasjon av nye energivinduer i yttervegg til østvendt midtstue.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2025

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Installasjon av nytt energibesparende vindu i vestvendt yttervegg til kjøkken.

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Råkjeller med betongdekke under bakkeplan. Utført på ukjent tidspunkt, men på en måte som fører overvann til sluk.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Komplett utskifting av elektrisk anlegg.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Blu Electro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Oppkobling i forbindelse med nytt kjøkken.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Blu Electro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2025

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Opplegg og installasjon av ladeboks for el-bil.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

E-Tech

10.3.6 **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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Oppkobling av rør i forbindelse med nytt kjøkken.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Midbøe AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Huset er gammelt og det finnes en god del skjevheter. Det har derimot ikke vært noen tegn til nye forandringer.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Boligen har to piper, hvorav kun den ene er i bruk.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Små krafselyder har blitt hørt på kaldloft. Det er ikke kjennskap til noen skader.

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

Beskriv omfanget

Utvendig kledning er råteskadet på flere steder.

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

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

Skriv opplysningene her:

Sikringssone tilknyttet bevaringsområdet sør for huset ble fjernet fra eiendommen i 2023: "... Vi legger reguleringsplanen til grunn for ny avgrening av kulturminnefeltet i nord og fjerner sikringssonen og dermed fredningen som ligger på eiendommen din, gnr. 28, bnr. 2681."

Veirett for kjøring til/fra eiendommen ble tinglyst i 2024: "Eier av gnr. 28, bnr. 2681 har rett til å kjøre på gang- og sykkelveien som ligger på gnr. 28, bnr. 45 frem til sin egen eiendom."

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 40741578

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Sunniva Højjord Coombes	**2026-05-17**	**Erik Johan Sandal**	**2026-05-17**

Identification

Sunniva Højjord Coombes

Identification

Erik Johan Sandal

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Sunniva Højijord Coombes	17/05-2026 22:14:56	BankID OIDC High
Erik Johan Sandal	17/05-2026 22:12:52	BankID OIDC High

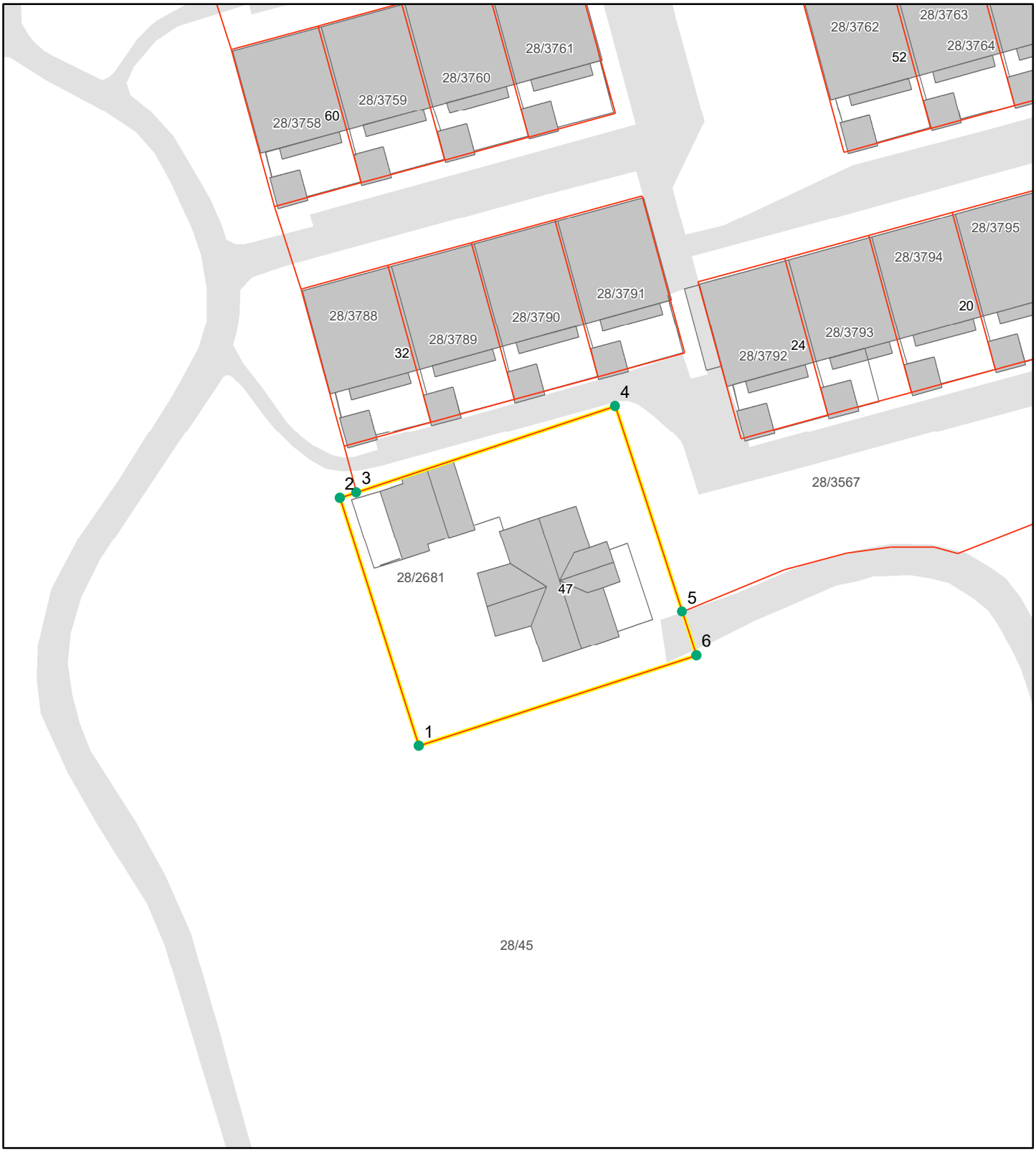
Eiendomskart med grenser

Adresse: Tastarustå 47, 4027 STAVANGER
Gnr/Bnr: 28/2681/0/0
Dato: 2026-05-15
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 : 15.5.2026

Areal og koordinater:

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

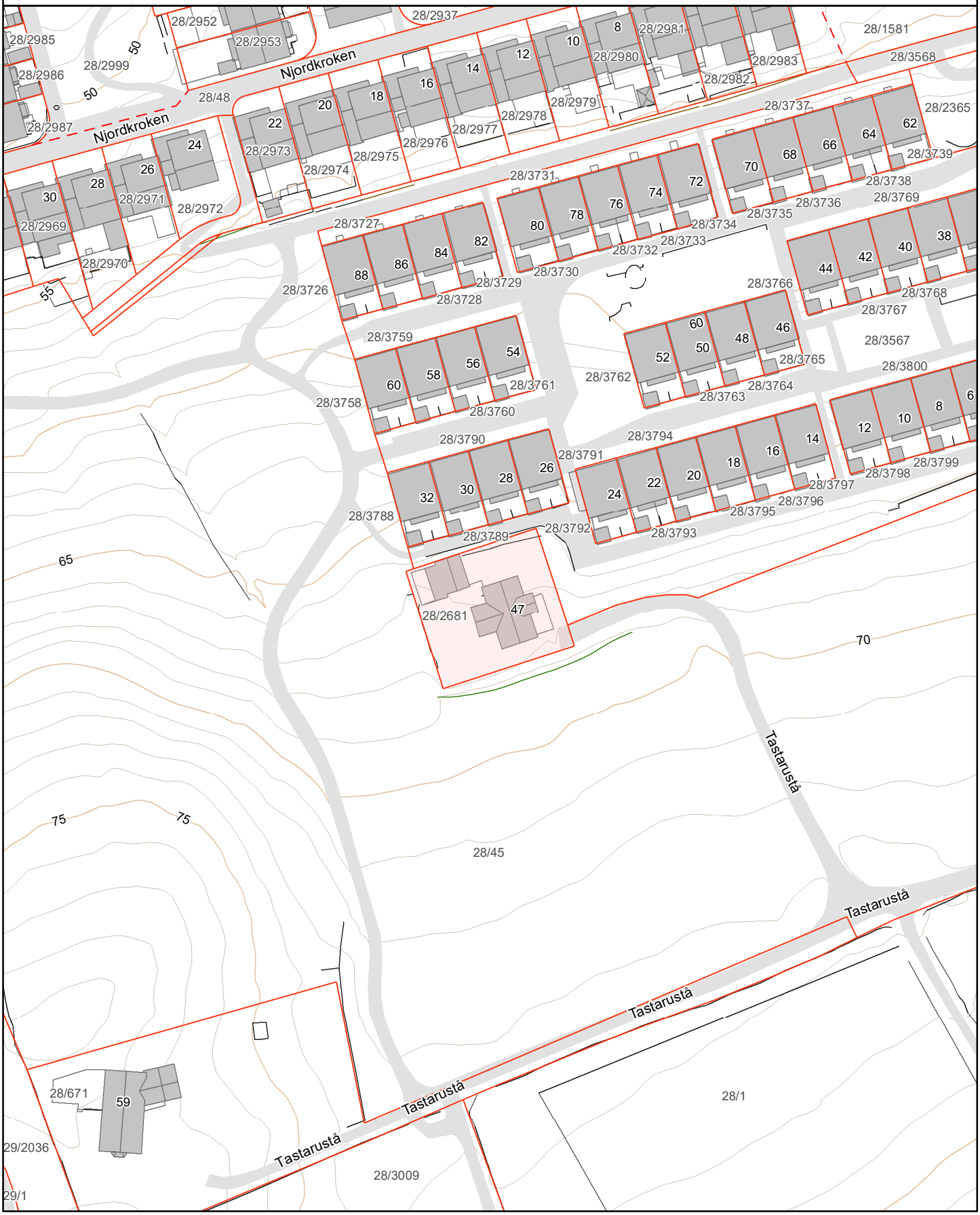
Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6543272.61445	309266.517789	Ikke spesifisert	24.08	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6543295.47711	309259.197839	Ikke spesifisert	1.65	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	0
3	6543295.99878	309260.762353	Ikke spesifisert	25.22	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6543303.91927	309284.62184	Ikke spesifisert	19.98	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6543284.97638	309290.787003	Ikke spesifisert	4.23	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6543280.97077	309292.099695	Ikke spesifisert	26.99	Umerket		Terrengmålt	13	0

Grunnkart

Adresse: Tastarustå 47, 4027 STAVANGER
Gnr/Bnr: 28/2681/0/0
Dato: 2026-05-15
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Reguleringsbestemmelser for plan 1731 – regulering av Tastarustå

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 25.04.05 i medhold av plan og bygningsloven 27-2.1.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Byplansjefen 03.02.2011	Tilføyelse i § 5.5	pbl § 12-14
Byplansjefen 01.03.2011	Tilføyd i § 5.5 2.ledd angående tomannsbolig	pbl § 12-14
Byplansjefen 22.10.2013	Justert § 5.5	pbl § 12-14
Byplansjefen 28.10.2013	Tilføyelse i § 5.5 3.ledd	pbl § 12-14
Byplansjefen 17.06.2016	Justert § 5.5	pbl § 12-14
Delegert 13.12.2023 saksnr. 23/47269-1	Endret § 4.4	pbl § 12-14

§ 1 Formål

1.1 Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligbygging og bydelssenter. I tillegg skal områdets overordnete grønnstruktur og gang- og sykkelveinett fastlegges. Planen er vist som flatereguleringsplan medfølgende illustrasjonsplan.

§ 2 Plankrav

2.1 Før søknad om byggetillatelse blir behandlet , må det for delfeltene med forbokstav **B** foreligge godkjent bebyggelsesplan i målestokk 1:500 med tilhørende godkjent utenomhusplan. Dette gjelder ikke eneboligfeltene **E og Et** som viser tomtedeling.

§ 3 Rekkefølge av tiltak

3.1 Gjerdeveien og Randabergveien med gang-og sykkelveier skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før utparsellering/rammetillatelse blir gitt innenfor enkelte byggeområder.

3.2 Undergang under Gjerdeveie med tilhørende gang-og sykkelvei og grøntdrag, skal være ferdig opparbeidet før boliger og bydelssenteret kan tas i bruk.

3.3 Atkomstveier til boligfeltene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse av boligene.

3.4 Arkeologiske utgravinger: FeltB1- B5, ballfelt 1, kvartalslek 3, 6 og deler av **friområdet F3** kan ikke ha anleggs-og byggearbeider før arkeologiske undersøkelser for området med påviste kulturminner er utført og kulturmyndighetene har frigitt områdene. Utgravingsområdene er markert på vedlagt kart stemplet Riksantikvaren og datert 26.01.2005, med begrensningene i utgravingene som angitt i Rogaland fylkeskommunes brev av 27.01.05.
Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

3.5 Skråning og gangvei idrettsområdet nord for felt B2 må opparbeides og sikres før boligbygging kan starte i felt B2.

3.6 Friområder, kvartalslekeplasser, balløkker og lekeplasser skal være ferdig opparbeidet før boligenes brukstillatelse blir gitt.

§ 4 Fellesbestemmelser

4.1 Bebyggelsesplanene skal søkes basert på miljø- og ressursmessig helhetstenkning og gjøre rede for energiforsyning, tomteinndeling, plassering av bygninger, atkomst, parkeringsanlegg, lekeplasser, gesims/mønehøyder og grunnmurshøyder, takform, takvinkler, materialer, levegger, utendørsboder, sykkelparkering, terrengbehandling, ev. støyskjermer og opparbeidelse av utenomhusarealer (bl.a. eksisterende steingjerder, trær og nybeplanting). Det skal klart skilles mellom privatareal, fellesareal og offentlig areal. Sykkelparkering skal ivaretas. Gangforbindelser vist på plankart skal medtas og forbindelser til bussholdeplasser, skole og bydelssenter skal sikres.
Både eksisterende og ferdig planert terreng skal vises på kotert plan. Det skal ved behandling av bebyggelsesplan medfølge egen renovasjonsteknisk plan.
Bebyggelsesplanene skal være underlagt kravet til universell utforming av boliger og uteområder i den grad det er mulig. B ebyggelsesplanene skal også ta hensyn til eksisterende omkringliggende bebyggesle utenfor planens avgrensning.

4.2 Tiltak for trafikksikring, parkering mm. Skilting o.l. skal vises på bebyggelsesplanen. Parkeringsanlegg skal detaljert fremstilles på planen. Beboerparkering skal legges under bebyggelsen i fellesparkering, unntatt er **felt B1, B2 og B7**. Gjesteparkering kan etableres på bakkenivå.

4.2.1 Oppstilling/parkering av lastebiler tillates ikke i rene boligområder.

4.3 Støyberegninger skal dokumenteres og evt støyskjermingstiltak opparbeides for den nye boligbebyggelsen i utbyggingsfeltene som grenser opp mot Gjerdeveien. Støyskjerming skal hovedsakelig søkes løst i bygningenes utforming. Ev ytre støyskjermingstiltak i utbyggingsfeltene må være etablert før boligene kan tas i bruk og ha en helhetlig utforming.

4.4 Gangveier/sykkelveier. Hovedgangveiene gjennom området, Rusteveien og Tastarustå skal beholdes mest mulig i den utforming de har i dag. Steingjerder og eksisterende beplanting skal i størst mulig grad bevares og sikres, evt reetableres, men gis nødvendig teknisk oppgradering.
Nye gangveier skal opparbeides parallelt med utbygging av feltene.
Rusteveien og Tastarustå blir gang- og sykkelvei og skal stenges for gjennomkjøring. Det gis tillatelse til begrenset bilkjøring på Tastarustås vestre del (fram til Rusteveien) og utkjøring via Tastarustå-nord for felt E9 samt boligene i Tastarustå 41, 47 og 59.

4.5 Hovedgrøntdrag skal binde sammen grønnstrukturen fra Tastaveten til friområdene ned mot Stokkavannet og opp mot Varden. Disse skal ha den bredden som er vist i planen.

4.6 Utsiktsmuligheter mot nord øst (mot Byfjorden) fra Tastarustås øvre del mot Varden og ved krysset Rusteveien/Tastarustå må være en grunnleggende faktor for utforming og plassering av boligene i feltene **B1, B2 og B3.**
Utsikt mot Stokkavannet og Tastaveten skal ivaretas fra Tastarustås øvre del mot Varden og fra Rusteveiens krysning av hovedgrøntdrag.
Utsikten fra disse punktene/sonene skal prioriteres og dokumenteres ved hjelp av snitt/ utsiktsdiagrammer i bebyggelsesplanen. Bebyggelsen i sørskråningen (**B5, B6, B7**) må utformes på en slik måte at flest mulig boliger får utsikt sørover. Feltene **B7** og **B1** har fått høydebegrensninger etter pålegg fra fylkesrådmannen.

4.7 Steingjerder
Steingjerder/trær og større trær innenfor/langs feltene kan ikke fjernes uten som en del av en godkjent detaljplan. Steingjerder mellom enkelte boligfelt (B) og hovedgangdrag skal istandsettes og sikres av utbygger av det enkelte felt.

§ 5 <u>Byggeområde bolig; B1 - B7 og E feltene</u>

5.1 TU (Tillatt tomteutnyttelse) for delfeltene er angitt i reguleringsplanen og angir bygningenes tillatte bruksareal i *% av tomtens nettoareal*. Bruksareal utregnes i henhold til Norsk standard NS 3940. (Parkering under bakkenivå regnes ikke med i bruksarealet.)

5.2 Områder for konsentrert småhusbebyggelse: felt B1, B2 og B7
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Maksimum og minimum takvinkel må fastsettes i bebyggelsesplanen. Eventuelle levegger i hagenivå skal vises i planen. Parkering (unntatt gjesteparkering) kan dekkes på egen boligtomt. Utformingen av bebyggelsesplanen skal i mest mulig grad ivareta utsiktsmulighetene i området. Dette skal dokumenteres i bebyggelsesplanen.
Felt B1 har en høydebegrensning på bebyggelsen på cote +67.
Felt B7 har en høydebegrensning på cote +63.
Fri utsikt fra Tastarustås øvre del mot Varden (vest for Tastarustå 41) må ivaretas og dokumenteres i bebyggelsesplan for delfelt B7.
Felt B7 skal planlegge og opparbeide kvartalslek 6.
B1 skal ha med balløkke 1 og kvartalslekeplass8 i sin bebyggelsesplan og integrere eksisterende akebakke i vist gangvei.
B2 skal planlegge og opparbeide kvartalslekeplass 2.
B2 må også dokumentere ved hjelp av soldiagram forholdet til nabobebyggelsen i Njordkroken.
For felt B1s vestre del må ny bebyggelse trekkes unna eksisterende boliger i Njordfeltet slik at disse sol- og lysforhold ivaretas.

5.3 Områder for blokkbebyggelse/lavblokker: felt B3 og B4
Høyeste etasjeantall skal være 4 etg. (eksklusiv parkeringsetasje). Hensynet til utsikt og solforhold skal være avgjørende for plassering og høyde. Det må i bebyggelsesplanen dokumentere ved hjelp av soldiagram, solforholdene for bebyggelsen på andre siden av Gjerdeveien.

5.4 Områder for lavblokker/rekkehus: felt B5 og B6
Hver boligenhet skal ha tilgang til minst et skjermet privat uteområde, men skal ikke være til hindring for utsikt for andre leiligheter.
Boligene kan oppføres i inntil 4 etasjer (eksklusiv parkeringsetasje).
Felt B5 skal planlegge og opparbeide kvartalslekeplass (3) og friområde F4 frem til sti i F5.
Bilparkering skal være i underetasjen.

5.5 Områder for eneboliger E, Et og tomannsboliger

Et område for eneboliger. Hver tomt kan bebygges med 1 boligbygg. Det tillates maksimalt 1 boenhet og 1 hybel i hver bolig.

Det kan kun oppføres tomannsboliger hvor det er angitt på kartet.

Parkering skal dekkes på egen eiendom/tomt.

Møneretningen skal være parallell med høydekotene. Byggets utforming skal dokumentere en arkitektonisk god løsning, hvor bygget framstår som en integrert form med omgivelsene.

Maks. mønehøyde skal være 8,5m. Eventuelle takoppbygg må begrenses til maks 1/3 av husets lengde. Enkelgarasje skal ha maks 3,5 m mønehøyde, målt fra ferdig gulv. Dobbelgarasje skal ha 4m begrensning av mønehøyde.

Grunnmurshøyder skal godkjennes før utbygging kan skje.

Boligens bebygde areal kan være inntil 35 % av tomtens nettoareal hvor ikke annet er begrenset av byggelinjer/soner eller plankart. Boligene kan legges nærmere tomtegrensen enn 4 m dersom frisiktsoner og gjeldende brannkrav i PBL følges.

Garasjer skal være maksimalt 36 kvm.

Terrasser må tilpasses terreng og skal løses uten søyleoppbygg.

Det skal være tilfredsstillende fri sikt i alle avkjørsler i felt E8. Innenfor frisiktsonen skal det ikke være sikthindringer høyere enn 0,5 meter. Avkjørsel må ikke være bredere enn 4 meter.

Vf er felles for gnr/bnr 28/11, 28/3539, 28/345 og felt A og B. Vf2 er felles for felt E10.

5.6 Boliger i Tastarustå 41, 47 og 59 tillates kun vanlig vedlikehold av, og mindre tilbygg til eksisterende bolighus innenfor gitte byggelinjer.
Ved brann eller når eksisterende bolig er i så dårlig forfatning at istandsetting ikke er regningssvarende, kan det tillates oppføring av ny bolig med samme grunnflate som gammel bolig på samme sted.
Leilighetstallet tillates ikke øket.

§ 6 Byggeområde bolig, forretninger og servicesenter: B8

6.1 Formålet med regulering av B8 er å tilrettelegge for servicerettet erverv (offentlig og/eller privat) og boliger samt bydelspark (innenfor F5). Bydelssenteret skal utformes som et møtested for hele bydelen og bygge opp om busstopp ved Gjerdeveien som ventested og målpunkt.
Før utbygging må det foreligge en godkjent bebyggelsesplan for B8 der også friarealet F5 planlegges og opparbeides. Maks etasjetall i felt B8 er 5 etasjer. Det tillates ikke bebyggelse på F5.

6.2 Hoveddelen (3/4) av parkeringen skal legges under bygg eller terreng i et samlet anlegg for service og ervervsvirksomheten. Det skal tilrettelegges 5 parkeringsplasser for bevegelseshemmede i nærheten av inngangene til service og forretningsdelen.
Sykkelparkering skal legges nær hovedinngang og nær evt. separat personalinngang.

6.3 Ervervsvirksomheten som skal etableres i området skal være av senterkarakter som butikker, mindre håndverksbedrifter, spisested og kontorer som også kan inneholde privat og offentlig service.
Det kan også gis plass til forsamlings-/møtelokaler for lokalbefolkningen.
Det skal integreres barnehage i bebyggelsen i felt B8.
Det skal tilrettelegges for opptil 10000 m2 forretningsareal, herav maks 3000 m2 for dagligvarer.
Det skal innarbeides ca 140 boligenheter i senteret.
Det skal også innpasses en miljøstasjon i felt B8.

1.etg. kan *kun* inneholde næringsvirksomhet (gjelder ikke rene boligdeler)som butikker, kontor, forsamlingslokaler eller restaurant/kafé. Service og kontorer kan ligge i 2.etg og oppover, men må være sikret tilgang til heis.

6.4 Omsorgsboliger
Det kan forutsettes at deler av leilighetsantallet kan benyttes til omsorgsboliger.
Kravet til utearealer/lekeområder må ses i sammenheng med omkringliggende felt og type leiligheter som bygges. Kravet til utearealer og parkering for boligene kan da fastsettes i bebyggelsesplanen.

6.5 Utvikling av området
Sammen med bebyggelsesplanen må det lages en beskrivelse for intensjonene/innhold for utviklingen av området.

§ 7 Bevaringsområdene S1 - S6
Før spesialområde/friområde erverves av kommunen skal det vedtas regelverk om utføring av og ansvar for skjøtsel av området og om kontakt med vernemyndigheten.
Disse områdene er klassifisert som automatisk fredete områder og skal ikke utgraves. Det tillates ikke anlegg (vei og stier) som forutsetter graving i bakken.

7.1 S1-Spesialområde bevaring - kulturminnevern
Registrert gravrøys med sikringssone skal bevares innenfor F1. Ved et ev anlegg av høydebasseng i området, må forholdet til gravrøysa avklares med arkeologiske myndigheter.

§ 8 Friområder F1 – F6

8.1 Bygninger, anlegg og konstruksjoner. Det kan gis tillatelse til bygninger eller konstruksjoner som har forbindelse med og øker bruksnytten og opplevelsesverdien av de aktiviteter en kan drive i friområdene. Det kan også etableres nødvendig kommunaltekniske anlegg.

8.2 Eksisterende vegetasjon og steingjerder skal søkes bevart og sikres. All opparbeiding, nyplanting, felling av trær osv. skal godkjennes av parksjefen.

8.3 Friområde F1 og F2, med tillatelse til oppføring av høydebasseng
Det kan tillates oppført høydebasseng iht IVAR`s behov i området. Anlegget må i størst mulig grad oppføres under terreng og i minst mulig grad hindre allmenn ferdsel. Tiltaket krever bebyggelses- og utenomhusplan som viser anleggets høyder, tilpasning til terreng og tiltak for landskap- og parkopparbeidelse etter inngrep. Planen skal også vise atkomst til anlegget. Forholdet til registrert gravrøys med tilhørende sikringssone må avklares med arkeologiske myndigheter.

8.5 Friområde F5 - bydelspark
Friområde F5 skal inngå i/utvikles i sammenheng med bebyggelsesplanen for bydelsenteret (B8). Parken skal utformes som et samlingspunkt for hele bydelen og skal inneholde lekeareal, benker osv

8.6 Friområde F4 tas med i bebyggelsesplanen for felt B5.

9 Lekeplasser/Kvartalslekeplasser skal etableres i størrelse og antall i henhold til vedtekt til plan- og bygningsloven pgf. 69 pkt. 3 for Stavanger kommune.
Det skal opparbeides **ballfelt** innenfor parkområdene F4 og F3/B1.

Kvartalslekeplass skal opparbeides for felt B1, B5, B6, B7 og B8 og må innarbeides i bebyggelsesplaner for de respektive felt. For boligfelt B7 er kvartalslekeplass lagt til fri/grøntområdet (F1) nord for feltet. Regulert kvartalslekeplass mellom E6 og E7 skal betjene feltene E6, E7, B3, B4 og B5. Kvartalslekeplass ved Rusteveien/Tastarustå skal betjene feltene B2, E1, E2, E3, E4 og E5. Kvartalslekeplassene skal være ferdig opparbeidet etter planer godkjent av parksjefen og kommunalstyret før ferdigstillelse av boligene.

Det skal opparbeides lekeplasser iht vedtekt til plan- og bygningsloven §69 pkt 3 for Stavanger kommune. Plasseringen av kvartalslekeplasser kan være fritt innenfor de nevnte feltene så lenge normen for beliggenhet og gangavstander blir fulgt, men bør i størst mulig grad knyttes opp mot friområdene. Lekeplasser i fellesarealer og friområder skal opparbeides i henhold til detaljplan godkjent av Stavanger kommune. Plan som viser beplanting, planlagt terreng, utstyr, materialbruk skal utarbeides i 1:200 av fagkyndige. Det skal samarbeides med barn og unge der det er naturlig.

Lekeplass E skal være felles for feltene E2, E3, E4 og E5 og opparbeides før utbygging.

§ 11 Tekniske tiltak

11.1 Vann/bekkeløp.
Avrenning til store Stokkavann må avklares, konferer vedtak i Formannskapet 29.04.99. Teknisk drift skal godkjenne overvannshåndtering, og eventuell oppdimensjonering av nedstrømsanlegg.

11.2 Byggelinjer for eksisterende offentlige 600mm-vannledning langs Tastarustå må ivaretas.

11.3 Nettstasjoner skal der det er mulig innpasses i bebyggelsen og vises i bebyggelsesplanen. Plassering må skje i samarbeid med Lyse Nett som har spesifikke krav til plassering. Disse må plasseres slik at elektromagnetiske felt ikke får negativ effekt for boligområdene.
Nettstasjonene skal også ha en slik utforming at de tilpasses omgivelsene.

11.4 Boliger i B feltene skal tilrettelegges for tilknytting til felles anlegg for alternativ energiforsyning i henhold til den energiløsning som vedtas for planområdet Tastarustå.

11.5 Renovasjonsteknisk plan skal utarbeides for alle felt som krever bebyggelsesplan. Renovasjonsteknisk plan skal behandles/godkjennes av kommunen eller instans delegert denne myndighet. Det anbefales brukt nedgravde avfallsbeholdere i sammensatt bebyggelse, især i byggeområder med boligblokker.

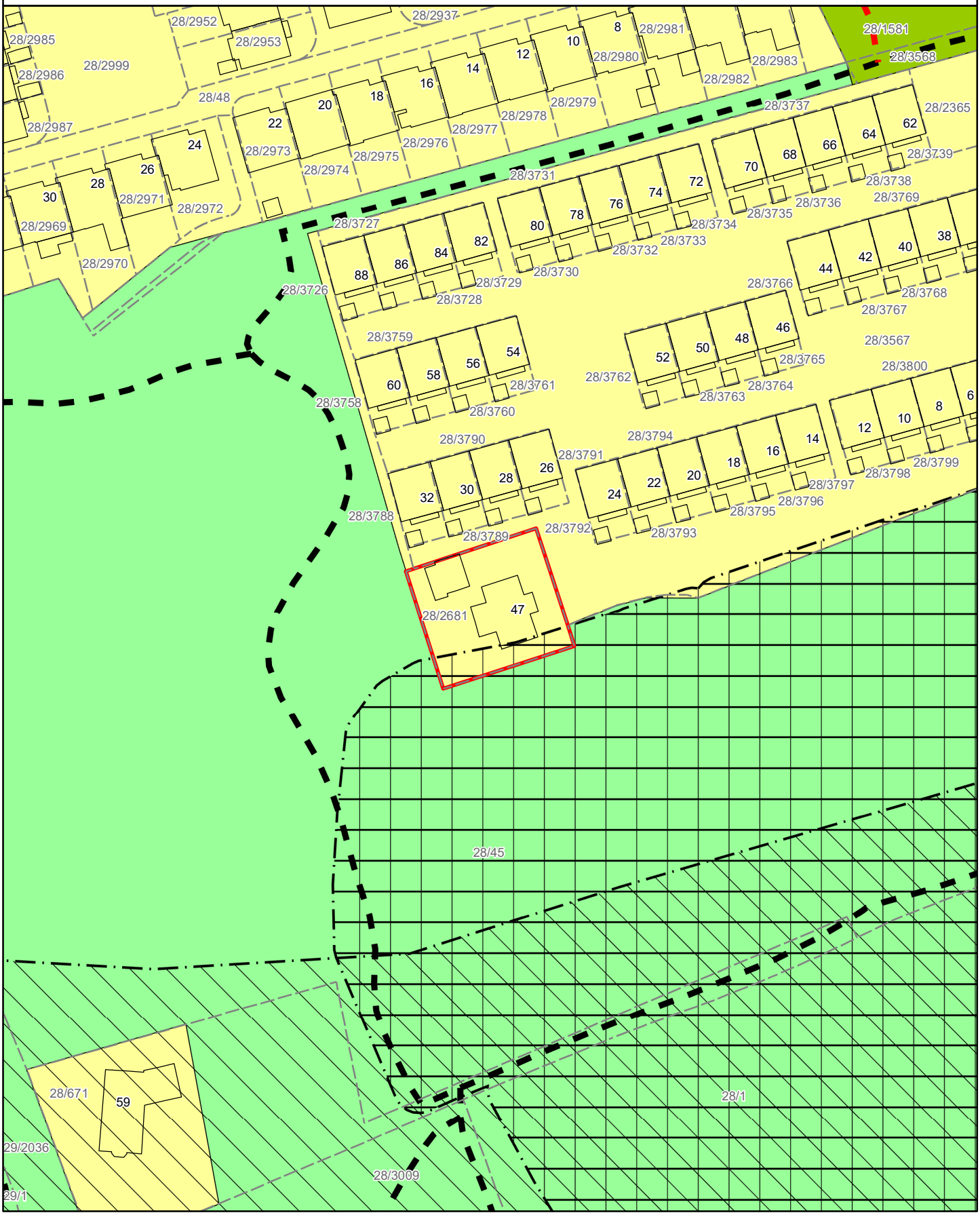
Kommuneplan

Adresse: Tastarustå 47, 4027 STAVANGER
Gnr/Bnr: 28/2681/0/0
Dato: 2026-05-15
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

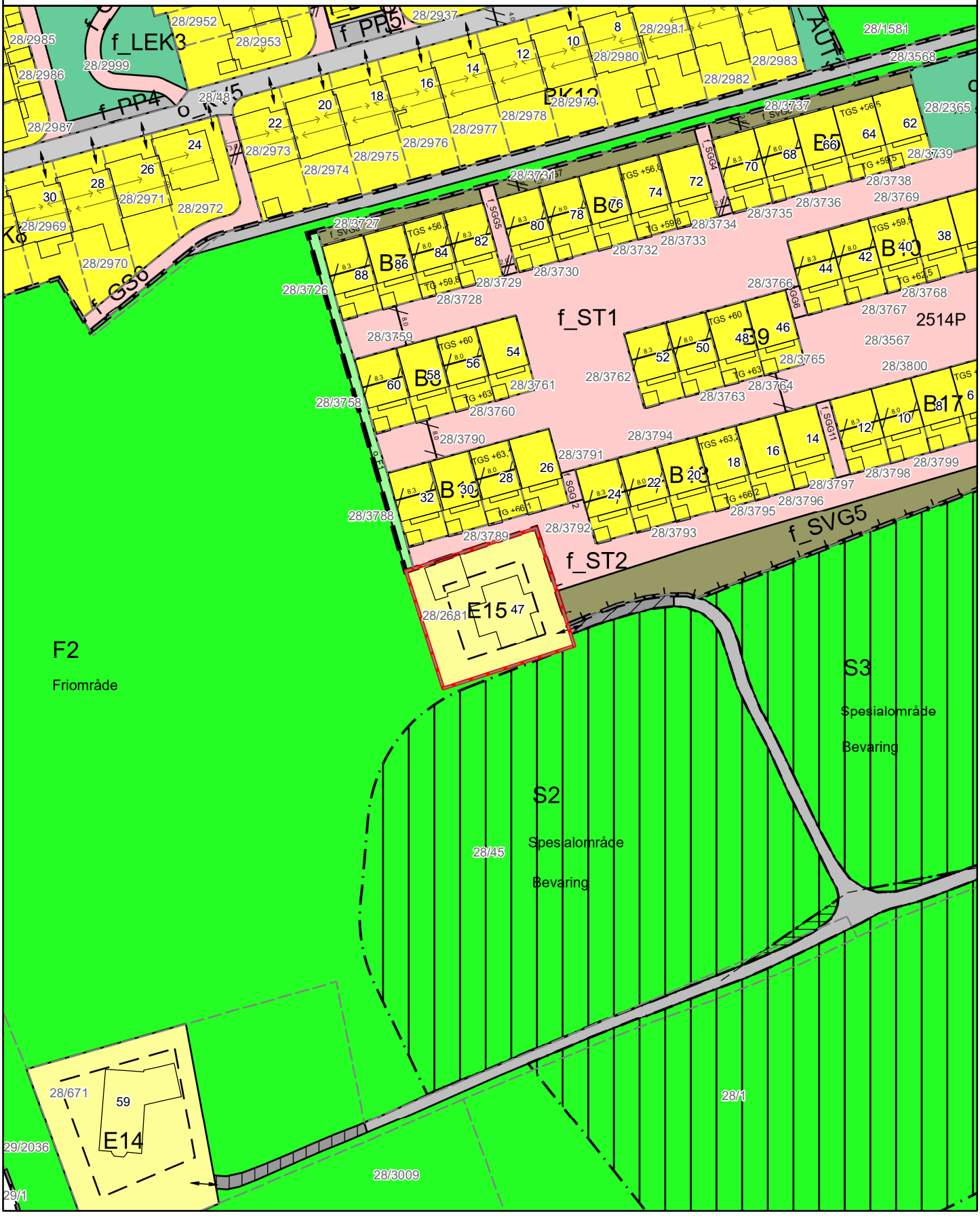
N



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Tastarustå 47, 4027 STAVANGER
Gnr/Bnr: 28/2681/0/0
Dato: 2026-05-15
Målestokk: 1:1,000
Planident: 1731
Ikrafttredelsesdato: 25.4.2005

Stavanger kommune

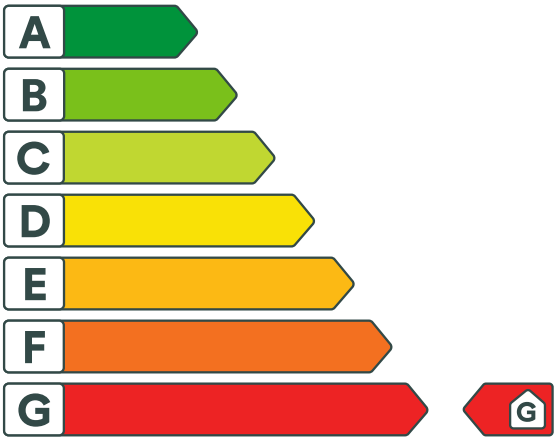


enova

Energiattest



Adresse **Tastarustå 47, 4027 STAVANGER**	
Dato for energimerking **16.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296527**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4345681**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **2681**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1800**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **132,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **119,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
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 **410,06 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **345,67 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **41 135 kWh**

Tastarustå 47, 4027 STAVANGER

Detaljering

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

Tastarustå 47, 4027 STAVANGER

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: 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.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 7: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: 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 utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: 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 25: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 27: 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.

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.