DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Jadarholm 48

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Jadarholm 48, 4085 HUNDVÅG

STAVANGER kommune

gnr. 7, bnr. 1687

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 22.07.2026 **Rapportdato:** 29.07.2026 **Oppdragsnr.:** 12301-3918 **Eiendomsverdi ref nr:** MB9417

Foretak: Rogaland Takstpartner AS

Medlem av NITO

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

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen
Uavhengig Takstingeniør
alex@rogalandtakstpartner.no
472 38 733

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand.

Rekkehus - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med papp/folie. Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall.
Takkonstruksjonen er innekledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.
Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret. Kledning er kontrollert visuelt, og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgte kledningsbord der stikktagninger utføres på deler av treverk. Dette vil bety at det kan være kledning, eller deler av kledningsbord som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Kledning som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.
Det er malte vinduer med 3-lags glass. Vinduer er kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Veranda i tre konstruksjon.
Platting med terrassebord av tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett og fliser.
Vegger og himling er kledd med malte plater.
Dokumentasjon i form av ferdigattest.
Gulv er av betong(med fliser), og vegger er av betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig(betong vegg mot terreng).
Tg er satt med bakgrunn i at det ikke er synlige fuktindikasjoner på tilgjengelige overflater på befaringen.
Det er malt og lakkert tretrapp.
Boligen har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.
Dokumentasjon i form av ferdigattest.
Om det kun foreligger ferdigattest som dokumentasjon er ikke dette tilstrekkelig mtp aldersvurdering av badet(ref NS3600:2025). Da kreves det også f.eks bilder og sjekklister.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Eksakt type membran er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen.
Sluk av plast.
Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, bidè, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Det er balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Drens fra byggeår.
Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med betong konstruksjoner. Utvendig er resten av muren utilgjengelig for kontroll/under terreng, innvendig er muren tildekket(utforede vegger). Det lar seg derfor ikke gjøre med direkte kontroll av grunnmuren. Tilstandsgraden er satt hovedsakelig med bakgrunn i den/de delene av muren som var tilgjengelig for kontroll på befaringen og alder.
Boligen ligger i et skrånende terreng. Grunnet terrasse lar det seg ikke gjøre å kontrollere fall på terreng fra grunnmur på baksiden av boligen. Tilstandsgrad er ikke satt.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

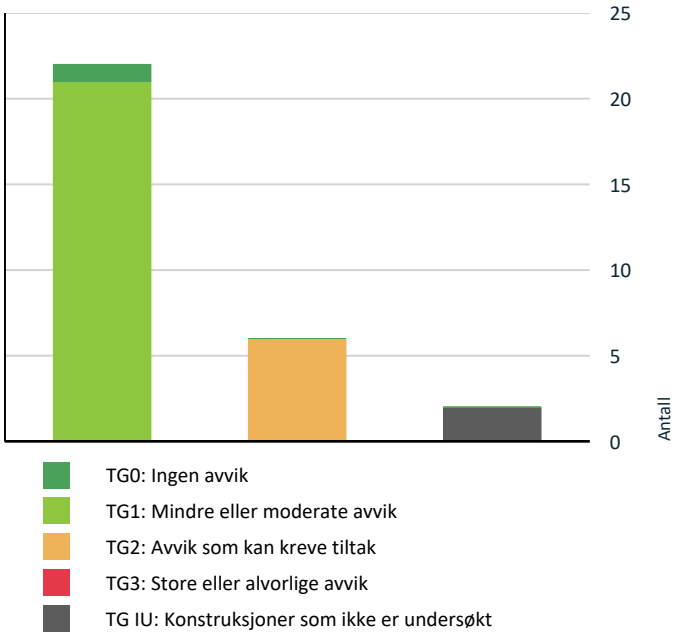
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2013

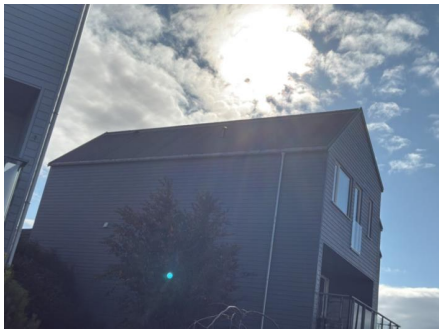
UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med papp/folie. Besiktiget fra bakkenivå. Grunnet manglende tilkomst er det kun den ene siden som er besiktiget. Tg på den andre siden er kun satt med bakgrunn i alder.
Det gjøres samtidig oppmerksom på at detalj/utførelse der tak og nabohus møtes heller ikke er kontrollert grunnet manglende tilkomst og hms hensyn. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er innekledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret.
Kledning er kontrollert visuelt, og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgte kledningsbord der stikktagninger utføres på deler av treverk. Dette vil bety at det kan være klednig, eller deler av kledningsbord som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Kledning som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

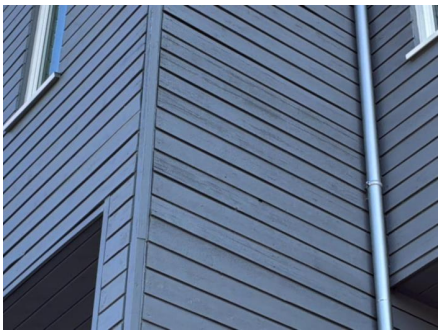
Vurdering av avvik:
• Kledningen har ett par råteskader, på hjørnet-bakside ved platting, og på noen bord på kortvegg mot nabo.
Noen kledningsbord er litt vridd/skjeve.
Det er manglende avstand mellom kledning og terreng(ihht Sintef sine anbefalinger). Dette kan begrense levetiden på de nederste kledningsbordene samt redusere ventileringen bak kledningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjon.

Vridd eller skjev kledning bør rettes eller byttes for å sikre god funksjon og estetikk.

Avstanden mellom kledning og terreng bør økes i henhold til anbefalingene fra Sintef for å forlenge levetiden på kledningen og sikre tilstrekkelig ventilasjon bak kledningen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, fuktskader og redusert levetid på ytterveggene.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 3-lags glass. Vinduer er kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører i tre.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i tre konstruksjon.
Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Platting med terrassebord av tre.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett og fliser.

Vurdering av avvik:

• Parketten har stedvis overflateslitasje. Ansees hovedsakelig som normal bruksslitasje, men noen plasser av litt større omfang.

Konsekvens/tiltak

• Det ansees ikke å være behov for umiddelbare tiltak. Parketten kan evt slipes/behandles.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling er kledd med malte plater.

Radon

Beskrivelse

Dokumentasjon i form av ferdigattest.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er av betong(med fliser), og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig (betong vegg mot terreng).
Tg er satt med bakgrunn i at det ikke er synlige fuktindikasjoner på tilgjengelige overflater på befaringen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt og lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon i form av ferdigattest.
Om det kun foreligger ferdigattest som dokumentasjon er ikke dette tilstrekkelig mtp aldersvurdering av badet(ref NS3600:2025). Da kreves det også f.eks bilder og sjekklister.

2. ETASJE > BAD

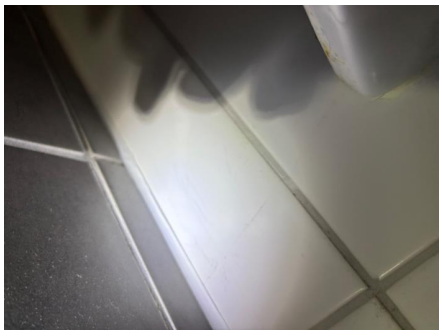
TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Sprekk i to fliser under bidè.

Konsekvens/tiltak
• Utgjør i utgangspunktet kun ett estetisk avvik, men det kan indikere manglende forsterkning i vegg bak fliser.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Grunnet kabinett er det begrenset hvor langt inn mot sluk det kan måles, men gulv rundt kabinett har noe manglende fall.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk rundt dusjkabinettet for å sikre at vann ledes effektivt bort. Manglende fall kan føre til oppsamling av vann, økt risiko for fuktskader og redusert funksjon på våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

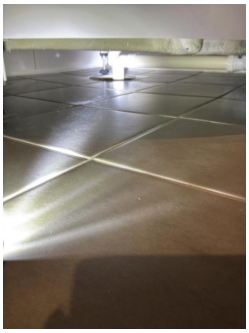
Eksakt type membran er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen.
Sluk av plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak
• Avviket gjelder sluk under dusjkabinett. Det anbefales å etablere enklere tilkomst til sluk for jevnlig kontroll.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, bidè, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

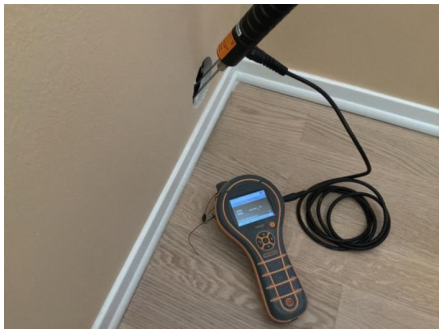
Våtrommet har balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Litt slitasje/merker på noen av frontene.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Ventilasjons rens er utført i 2025.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TG 0 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drens fra byggeår.
For nærmere kontroll av selve drens ledningen må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).
Det gjøres oppmerksom på at alle vegger/gulv under terreng vil ha større sannsynlighet for noe fuktinnsig/kapilært sug. Det anbefales av den grunn jevnlig spyling av drens. SINTEF byggforsk anbefaler spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.
Normal levetid på drenering er 20-60 år.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med betong konstruksjoner. Utvendig er resten av muren utilgjengelig for kontroll/under terreng, innvendig er muren tildekket(utforede vegger). Det lar seg derfor ikke gjøre med direkte kontroll av grunnmuren. Tilstandsgraden er satt hovedsakelig med bakgrunn i den/de delene av muren som var tilgjengelig for kontroll på befaringen og alder.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et skrånende terreng. Grunnet terrasse lar det seg ikke gjøre å kontrollere fall på terreng fra grunnmur på baksiden av boligen.
Tilstandsgrad er ikke satt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

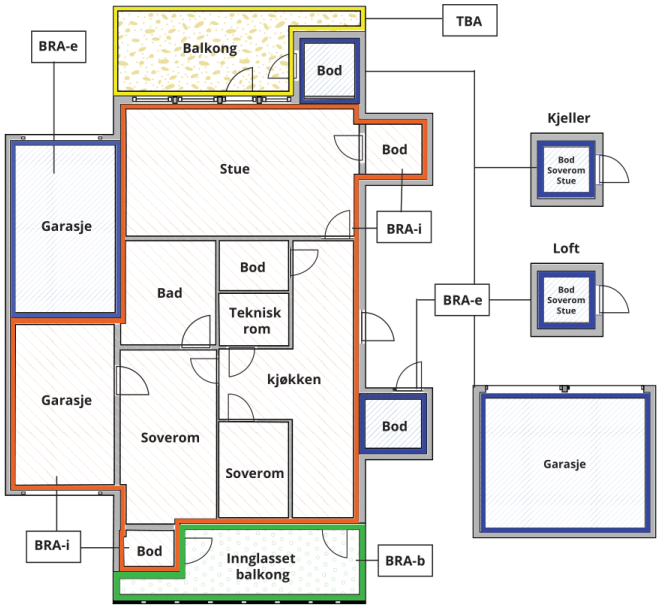
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	64			64	
1. Etasje	55			55	32
Underetasje	38			38	
SUM	**157**				**32**
SUM BRA	**157**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang, garderobe, soverom, bad, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Stue/kjøkken		
Underetasje	Entré, bod, toalettrom, bod 2, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Øystein Eldholm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	7	1687		0	110.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Jadarholm 48

Hjemmelshaver
Ellefsen Silje Marnburg, Eldholm Øystein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Rekkehus beliggende på Hundvåg.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Kommunalt

Tilknytning avløp
Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger+ferdigattest	27.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.07.2026	
2	29.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om

Forutsetninger

alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk(som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

TAKST-GRUPPEN AS
DIN SAMARBEIDSPARTNER VED SKADE- OG VERDIVURDERING

Welhavens vei 9
4319 Sandnes
Org. Nr. 998 610 931

post@takst-gruppen.no
www.takst-gruppen.no
Tlf. 971 86 249/934 81 353

BEFARINGS - RAPPORT



Skadested:
Øystein Eldholm
Jadarholm 48
4085 Hundvåg

Oppdragsgiver:
Øystein Eldholm

Rapportansvarlig:
Takstmann: Johannes Stensland
Epost: johannes@takst-gruppen.no
Tlf. 971 86 249
Vår ref.: 8033 JS

Dato for rapport:
06.07.2026

Innhold: Side:

1.0 OPPDRAGET ***4***

2.0 DOKUMENTER ***4***

2.1 FRAMLAGTE DOKUMENTER *4*
2.2 FORMALIA OG FORUTSETNINGER *4*

3.0 KORT OM BYGGET ***5***

4.0 HENDELSESFORLØP ***5***

5.0 PÅVISTE FEIL OG MANGLER SOM GIKK I GJEN PÅ BOLIGENE ***5***

5.1 REGISTRERTE FEIL/AVVIK PÅ DENNE BOLIGEN *5*

KONKLUSJON ***6***

6.0 FOTO ***7***

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.

TAKST-GRUPPEN AS mer info: www.takst-gruppen.no

Takst-Gruppen AS ble stiftet i 2012. Vi har lang erfaring som takstmenn og har vel 40-års erfaring fra ulike sider i bygge bransjen. Fra utførende tømrer, kalkulatør, konstruktør og byggeledelse.

Som takstmenn har vi bistått flere tusen personer når det gjelder små og store skader, verdi av bolig og næringsbygg, reklamasjonssaker på nye og brukte boliger. I tillegg har vi vært uavhengig kontrollør på våtrom på mer enn 2500 boliger og leiligheter fra 2013 til januar 2026.

Takst-Gruppen AS har som slagord: ***Din samarbeidspartner ved skade og verdivurderinger.***

Takst-Gruppen AS har stor tillit i markedet, på grunn av sin uavhengighet. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etiske retningslinjer.



Svein Egeland



Kjell Erik Bjorheim



Johannes Stensland

1.0 OPPDRAGET

Oppdraget er rekvirert av Øystein Eldholm den 23.06.2026 og gjelder vurdering boligens tilstand opp mot reklamasjoner som er gjort på andre boliger på feltet. Boligen skal selges og dette blir et bilag til egen erklæringen. Selger ønsker en uavhengig dokumentasjon på dette.

Til stede ved befaringen som fant sted den 30.06.2026 var eier Øystein Eldholm og undertegnede.

Opplysninger om eierforhold etc.:

- Utbygger ..... Jadarholm AS
- Kjøper ..... Øystein Eldholm
- Overtakelses tidspunkt..... 2013

2.0 DOKUMENTER

2.1 FRAMLAGTE DOKUMENTER

Følgende dokumenter er framlagt:

1. Ingen

Opplysninger om eiendomsbetegnelse etc. er basert på dokumenter framlagt av oppdragsgiver.

2.2 FORMALIA OG FORUTSETNINGER

Vurderingsgrunnlag:

Vurdering av tilstand er basert på:

Visuell kontroll uten åpning av konstruksjon.

- Fremlagte dokumenter.
- Opplysninger fra eier.

3.0 KORT OM BYGGET

Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2012-13
Oppgradert:	Normalt vedlikehold. Fasader malt sist i 2021.
Grunnmur type:	Betong grunnmur
Fasader:	Isolerte trekonstruksjoner kledd med liggende kledning
Taktekking:	Taket er tekket med papp.

Problemet har vært:

Boligen er bygd i elementer levert fra Latvia og montert av Sola Bygg AS. Det er opplyst at vinduer ble montert på byggeplassen. 36x73mm sløyfer danner lister over/under og på sidene. Sløyfetykkelsen er mer enn minimumskravet på 23mm.

Det hjelper ikke med økt sløyfetykkelse, dersom inn og utluftingen er stengt. Da blir det stillestående fuktig luft som fører til råteskader

4.0 HENDELSESFORLØP

Det har vært en del systemfeil på boligene på Jadarholm. Jeg har bistått og kontrollert flere boliger og funnet ut at de samme feilene går igjen. Dette har ført til råteskader på kledning m.m.

I forbindelse med salg ønsket eier av Jadarholm 48 en kontroll på sin bolig også. De har allerede gjort en del tiltak før befaringen. Blant annet ny pergola og nye kledningsbord bak denne. Beslag over pergola og etablert bedre lufting under denne.

5.0 PÅVISTE FEIL OG MANGLER SOM GIKK IGJEN PÅ BOLIGENE

1. Feil med lufting av kledning er hovedårsak til råteskader som er registrert
2. Feil innfesting av Pergola til vegg har ført til råteskader på kledning og pergola
3. Pergola var levert i hvite materialer. Det burde vært trykkimpregnert.

5.1 REGISTRERTE FEIL/AVVIK PÅ DENNE BOLIGEN

Følgende avvik er registrert på denne boligen:

- Kledning på kortvegg mot nr. 50 bør behandles i endeved på kledningene
- Firkant lekter i hjørner bør behandles i endeved mot bakken.

- Kledning i gavl mot parkering bør skrues inn da flere bord vipper ut.
- Singel og gress må fjernes fra kledning. Lufting mot terreng må ikke blokkeres av rusk og rask.
- Terrasse bør ha lufting i front og på sider. Dersom den er tett, vil fuktbelastningen bli så stor at gulvbordene og bjelker råtner selv om de er impregnert. Det skal være avstand til vegg og mellom bordene.
- Enkelte kledningsbord har råteskader ved levegg på baksiden av huset.

Kontroll av lufting:

- Lufting i bunn og topp av kledning er ok.
- Luftespalte over vinduer er kontrollert og ok.
- Et vindu 3. etasje hadde liten spalte i ene enden.
- Ny pergola med bedre lufting over vind er montert.
- Lufting bak kledning / kasse på terrasse er ok

KONKLUSJON

Denne boligen har ikke de samme store problemer som flere andre har hatt. Pergola og lufting bak og over vindu er utbedret. Det bør gjøres tiltak med det som er påpekt over.

6.0 FOTO

Foto nr. 1
Fasade mot vei – Utlufting av fasade i toppen



Foto nr. 2
Fasade mot vei – Utlufting av fasade i toppen



Foto nr. 3
Innluft i bunn bak kledning



Foto nr. 4
Her må det renskes slik at det kommer inn luft, og kledning ikke blir skadet av vegetasjon



Foto nr. 5
Kort vegg mot nr. 50 – en utsatt fasade som må behandles ofte.



Foto nr. 6
Kort vegg mot nr. 50 – en utsatt fasade som må behandles ofte.



Foto nr. 7
Kort vegg mot nr. 50 – en utsatt fasade som må behandles ofte.

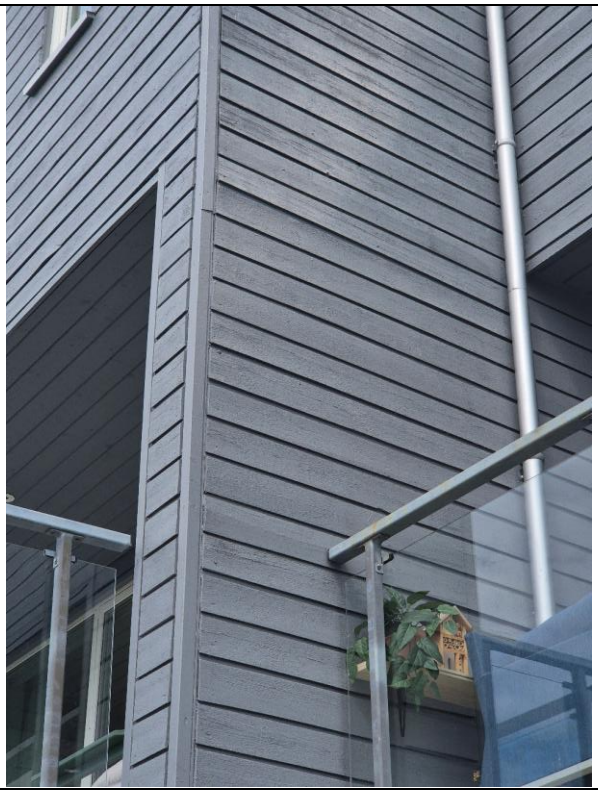


Foto nr. 8
Kort vegg mot nr. 50 – en utsatt fasade som må behandles ofte.

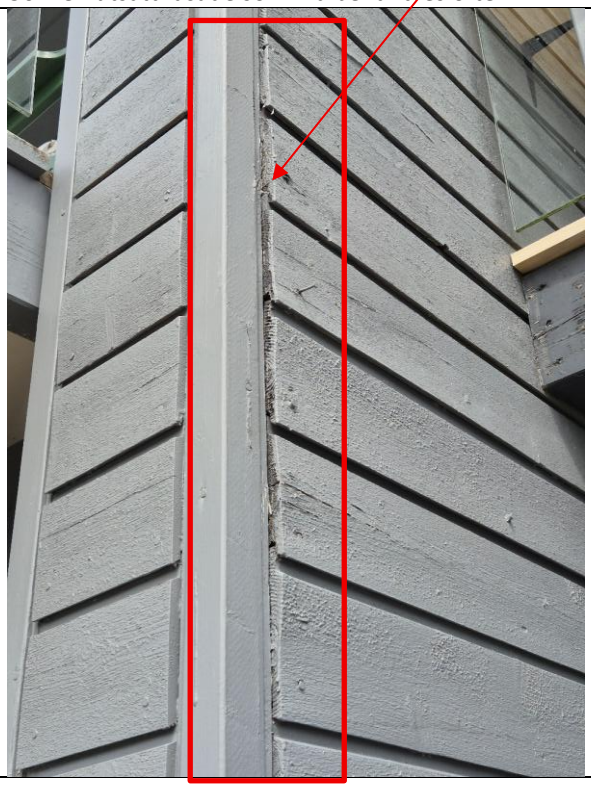


Foto nr. 9
Fasade mot parkeringsplass. Enkelte bord vrir seg. Må låses med skruer.



Foto nr. 10
Fasade på baksiden – Ny pergola er laget



Foto nr. 11
Her kommer det ikke inn luft. Anbefales at det åpnes opp, graver en liten renne foran terrassen.



Foto nr. 12
For liten klaring mot vegg. Anbefales min. 2-3 cm slik at man kan behandle kledningen.

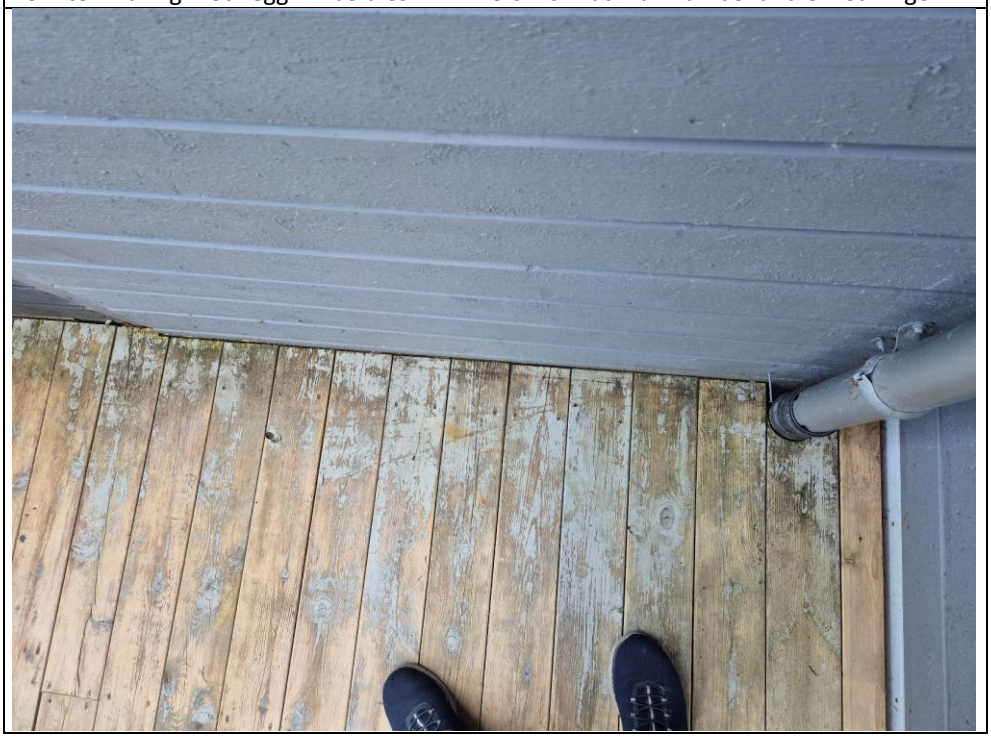


Foto nr. 13
For liten klaring mot vegg. Anbefales min. 2-3 cm slik at man kan behandle kledningen.



Foto nr. 14
For liten klaring mot vegg. Anbefales min. 2-3 cm slik at man kan behandle kledningen.



Foto nr. 15
Bedre lufting over vindu er etablert

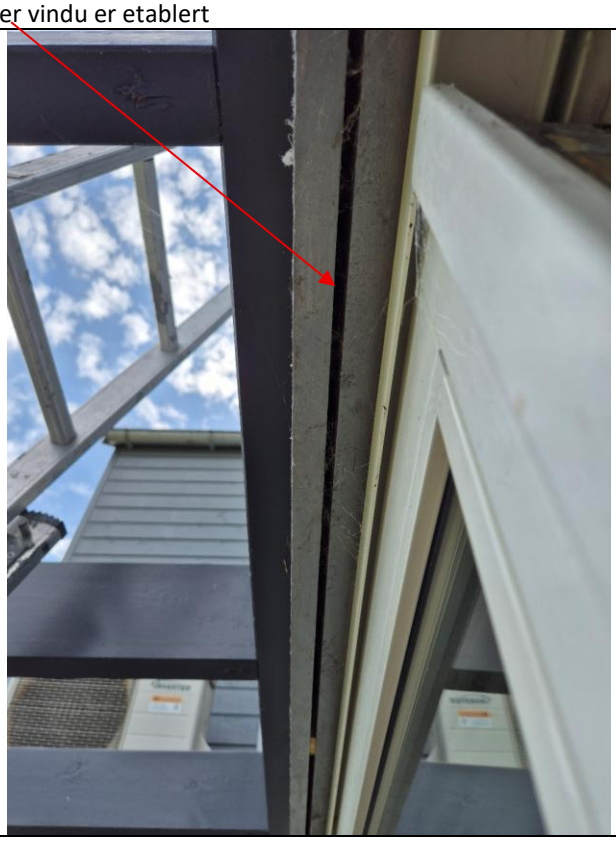


Foto nr. 16
Bedre lufting over vindu er etablert



Foto nr. 17
Ny pergola og nye kledningsbord bak bjelke er montert. Beslag som leder vannet ut.

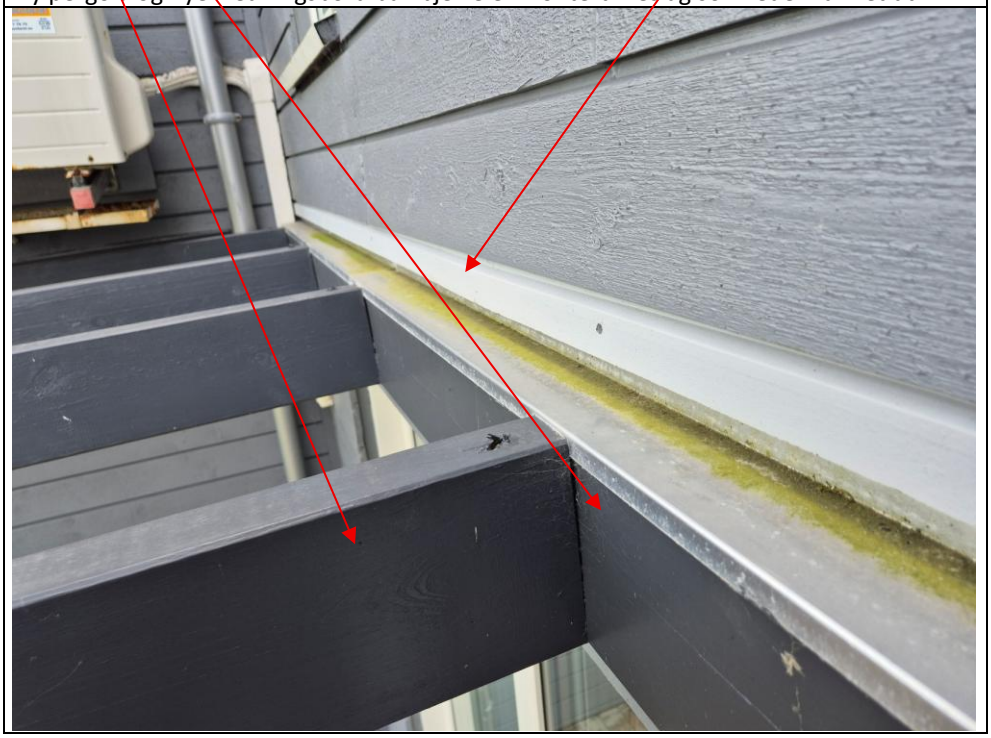


Foto nr. 18
Tyvek under vindu bør skjæres bort.



Foto nr. 19
Luftespalte bak kledning i 3. etasje er ok.

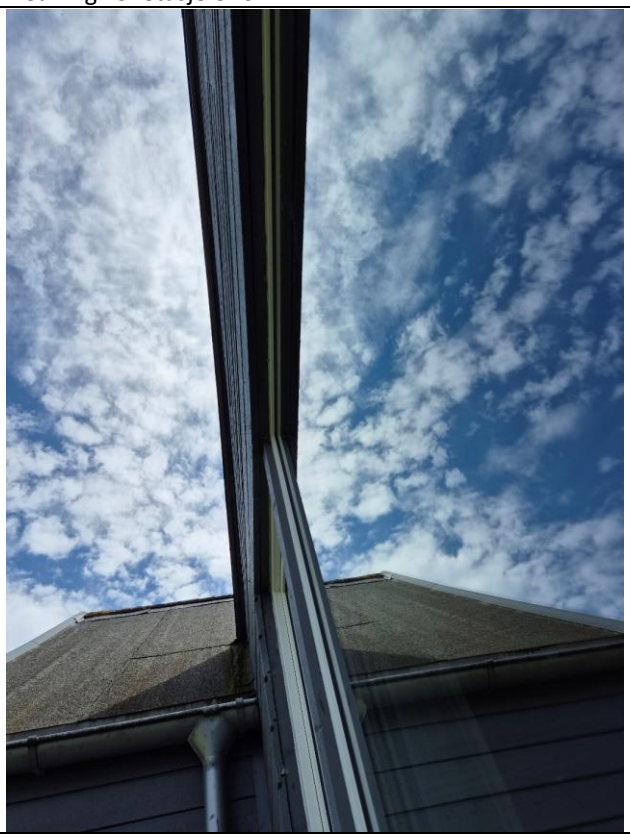


Foto nr. 20
Skjermvegg – råte i kledning



Foto nr. 21
Skjermvegg – råte i kledning

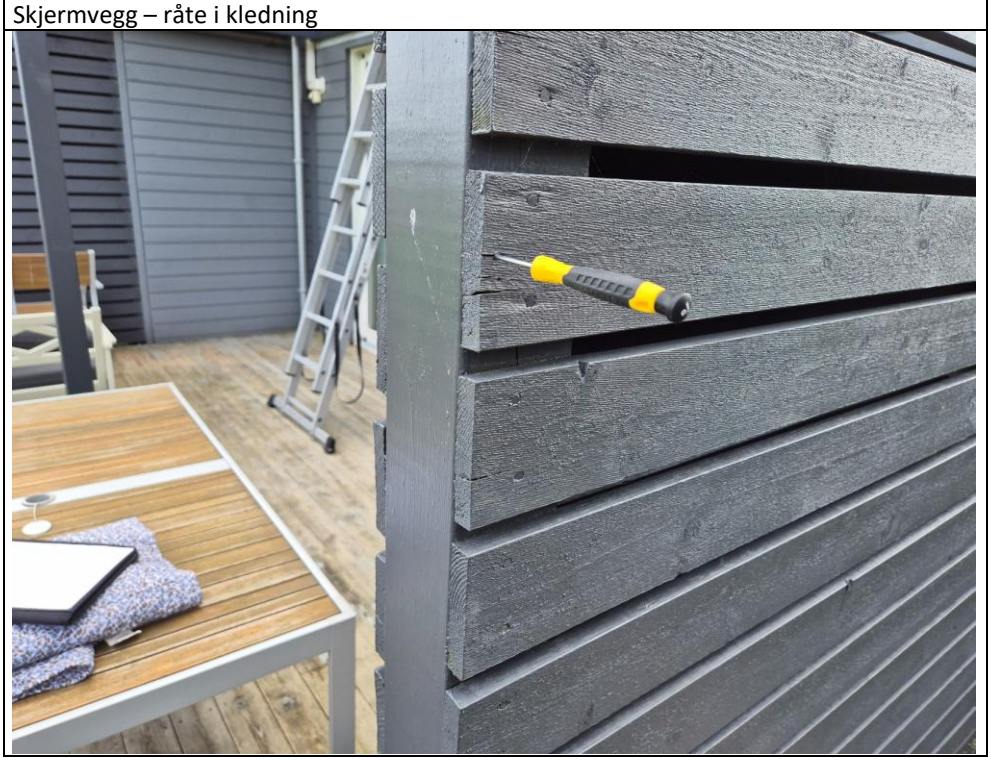


Foto nr. 22
Hjørne ved skjermvegg – råte i kledning. Singel bør fjernes frå kledning

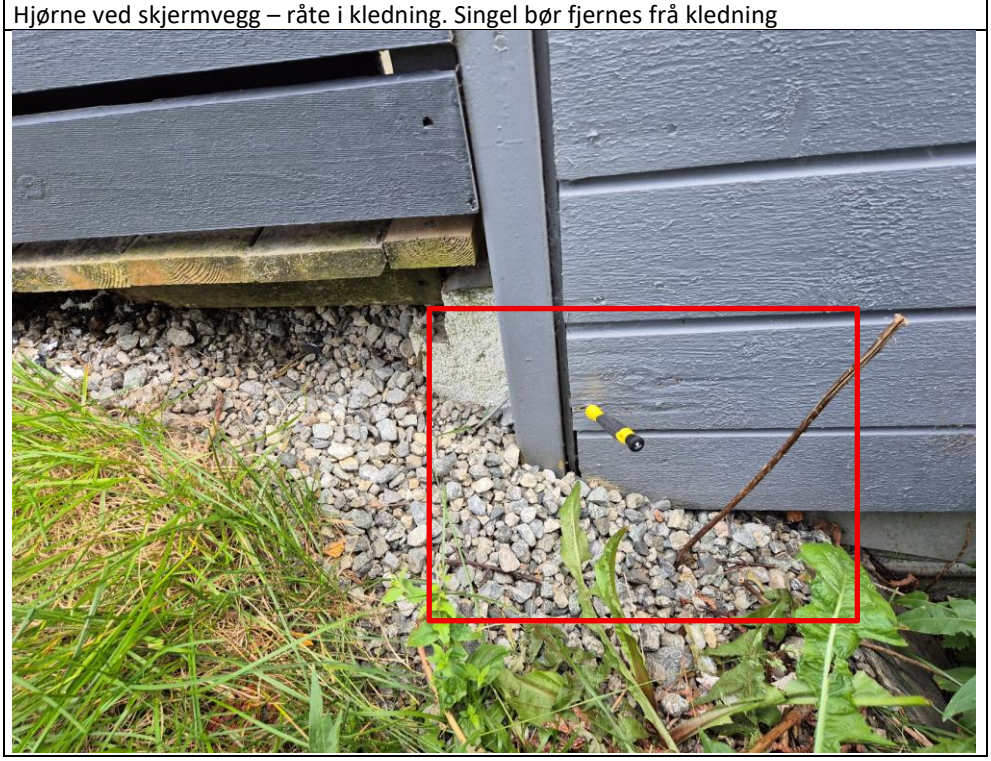


Foto nr. 23
God lufting bak kledning på balkong mot vei

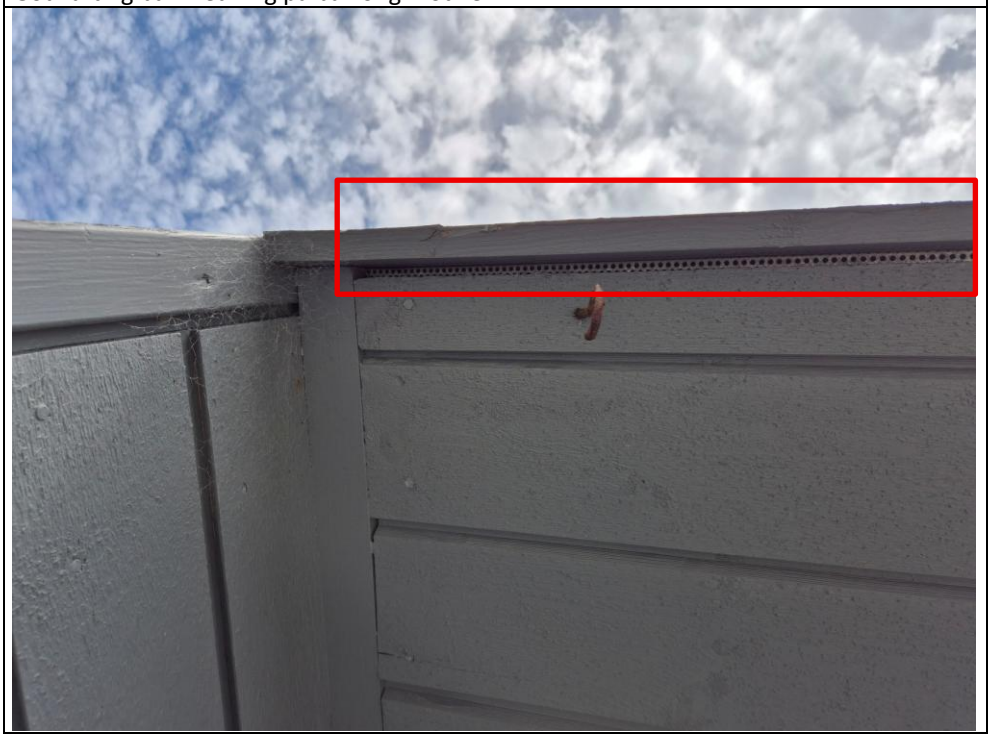


Foto nr. 24
Luftespalte bak kledning over vinduer



Sandnes, 6. juli 2026



Johannes Stensland | Takstmann MNT

Sertifisert for: Skadetaksering og skjønn på bygninger, næringstakst og naturskadetakst

Mobil: 971 86 249|**Mail:** johannes@takst-gruppen.no|**Web:** takst-gruppen.no Følg oss på Facebook

Egenerklæring

Jadarholm 48, 4085 HUNDVÅG

31 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Jadarholm 48	Jadarholm 48	

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?

07.01.2021

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.

07.01.2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Eldholm, Øystein

Selger

Ellefsen, Silje Marnburg

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**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt dusjkabinett.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sig. Halvorsen

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Opprinnelig pergola ble byttet i 2024, da denne var konstruert på en måte som sperret for lufting over kjøkkenvidu og over dør ut til terasse. Pergolaen er konstruert med en vinkel, sånn at den er klar for montering av glasstak. Samtidig byttet vi kledningsbordene bak terassen og utbedret lufting. Vi byttet også det nederste kledningsbordet ned mot terassen for å forbedre lufting.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Log Bygg AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

usikker

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Forrige eier monterte kobberbeslag ved takmønet, for å forhindre mose på taket. Dette har vært veldig effektivt. Siden vi flyttet inn har dette kobberbeslaget bøyd seg litt opp på hjørnet av det ene beslaget. Dette har vært sånn de siste årene og virker stabilt. Dette er altså ikke en del av selve takkonstruksjonen.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

I forbindelse med at vi bygget på kjøkkenet med ny kjøkkenbenk, så gjorde vi noen endringer for å få bedre belysning på kjøkken. Opplegg for pendellamper ble innstallert over den nye kjøkkenbenken (som går langs veggen ut mot hagen) og koblet slik at de virker på samme stikkontakt som lysene under overskap. Samtidig installerte elektriker krok og opplegg for pendellampe over stuebord.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rønning Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny varmepumpe.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AC senteret.

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2025

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Fullstendig ventilasjonsrens og justering av balansert ventilasjonssystem mai 2025. Ellers har vi skiftet filter på Flexit hver sommer. Senest juli 2026.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Trønderklima AS

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Tidligere eier (som også var første eier) opplyste i sin egenerklæring da vi kjøpte huset om at det hadde oppstått avstand fra gulv og vegg på teknisk rom. Vi har ikke registrert noen endringer på dette på de fem årene vi har bodd her.

Vi har ikke registrert sprekker.

Det er bom i noen fliser i underetasjen og en flis ved døren ut til carport ligger litt skjevt. Den har vært sånn siden vi flyttet inn og ligger stabilt.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vi observerte skjeggkre i boligen like etter at vi flyttet inn i 2021. Dette ble behandlet av Anticimex, og vi har ikke observert noen siden.

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

Pergola ble byttet i forbindelse med utbedring av lufting på kledning i 2024. Pergolaen hadde begynt å råtne og kledningsbordene bak pergolaen var montert slik at de hindret lufting videre opp bak kledningen.

Feilkonstruksjonen ved pergolaen har vært et gjentagende problem i gaten, og de fleste boligeierne har byttet denne de siste årene. Problematikk knyttet til lufting bak kledning har også vært gjentagende, hvor noen boliger har hatt råteskader og har måttet bytte kledning.

Siden dette er gjentagende systemfeil i gaten, gikk vi sammen med flere andre naboer til sak mot utbygger, og i februar 2026 inngikk vi et forlik hvor vi ble kompensert for å utbedre systemfeil.

I forbindelse med denne saken ble systemfeilene kartlagt av takstmann Johannes Stensland fra Takst-Gruppen. Før salg av huset engasjerte vi han for å kontrollere alle punktene hvor det har vært systemfeil opp mot vårt hus.

Etter kontroll av vårt hus konkluderer Stensland følgende:
Denne boligen har ikke de samme store problemer som flere andre har hatt. Pergola og lufting bak og over vindu er utbedret.

På Jadarholm-feltet er det fire forskjellige hustyper, hvor denne hustypen er de siste som ble bygget. Til forskjell fra de første husene som ble bygget på feltet, har denne hustypen flere luftespalter.

Stensland kommenterte følgende punkter som bør utbedres:
- En planke på leveggen knyttet til pergolaen (disse byttet vi ikke da vi byttet pergola i 2024 siden de ikke er en del av den bærende konstruksjonen)
- Det nederste kledningsbordet på veggen til naboen hadde noe råte da dette kledningsbordet var montert helt inntil terassen vår.
- Et kledningsbord på siden av huset har lokal råte på hjørnet, fordi dette har ligget delvis ned i grus.

Vi har gjort følgende utbedringer:
- Byttet terassebord ved bakhagen, og gravd en grop foran terassen, for å forbedre lufting under terassen. Samtidig skiftet vi kledningsbordet som hadde råte mot naboen.
- Skiftet bordet som var råttent på leveggen.
- Fjernet gress som vokste langs siden av huset, for å sørge for god lufting der.
- Malt under hjørnestolpene for å hindre at de trekker fukt fra undersiden hvor de var ubehandlet.
- Kuttet rest av papp som stakk ut fra under vindu, og malt.

Vi legger ved rapporten fra Takst-Gruppen.

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Det ble utført radonmåling av forrige eier, og målingen pågikk da vi kjøpte boligen. Vi fikk muntlig beskjed fra eiendomsmegler om at verdiene var fine da vi tok over. Vi fikk ikke rapporten.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Oppryddingen av forurenset sjøbunn i Galeivågen starter etter planen i 2027, dersom kommunen får på plass statlig finanisering.

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:

Vi oppgraderte kjøkkenet i 2022. Vi utvidet kjøkkenet langs veggen mot bakhagen, byttet kjøkkenbenk på hele kjøkkenet, satte inn integrert kjøleskap, ny oppvaskmaskin og oppgraderte belysning.

Arbeidet ble utført av kjøkkenmontør fra HTH, og det elektriske ble utført av Rønning elektro.

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 69327520

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Silje Marnburg Ellefsen	**2026-07-31**	**Øystein Eldholm**	**2026-07-31**

Identification

Silje Marnburg Ellefsen

Identification

Øystein Eldholm

Signicat

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

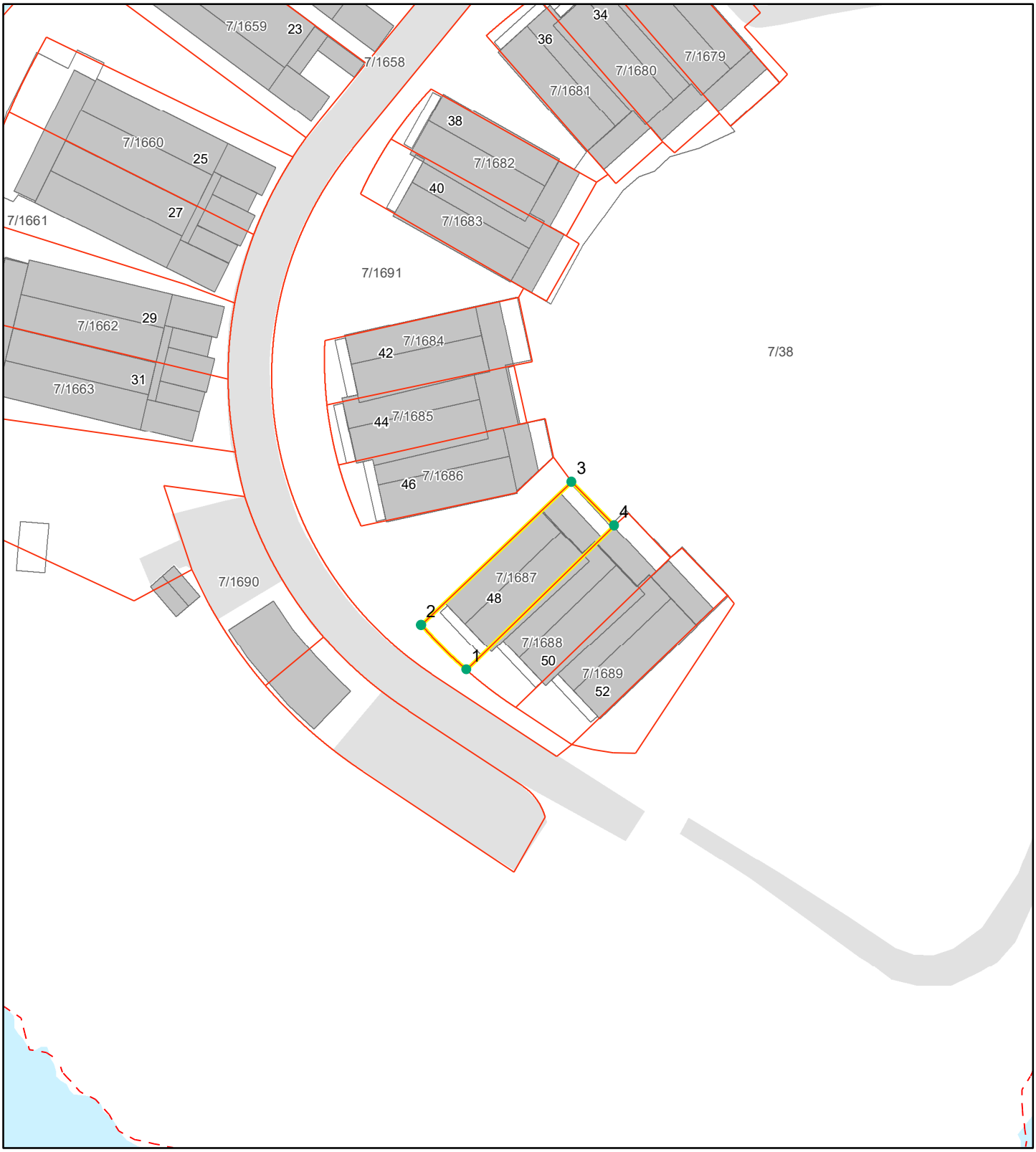
Eiendomskart med grenser

Adresse: Jadarholm 48, 4085 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 7/1687/0/0
Dato: 2026-06-12
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 : 12.6.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

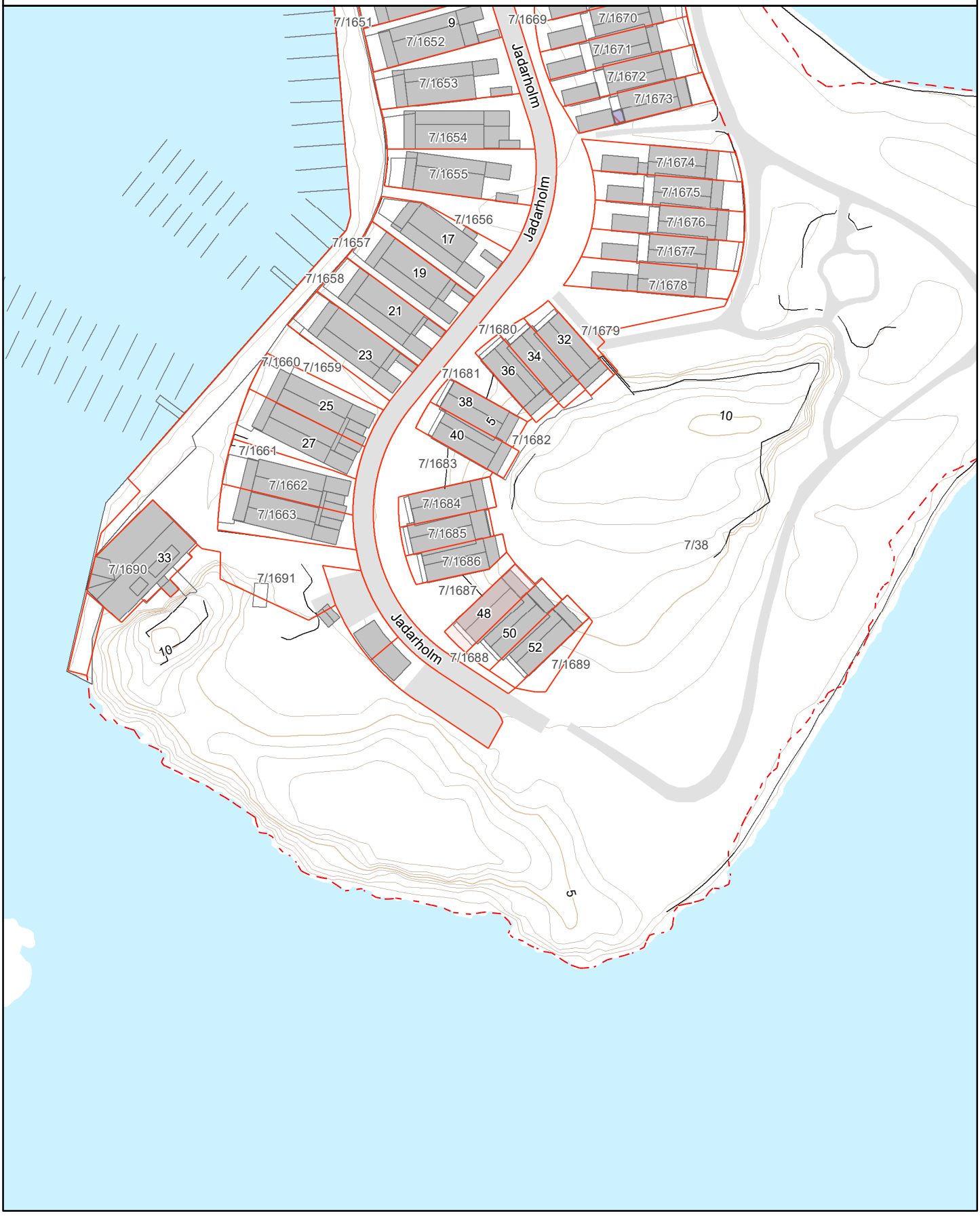
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6543171.9076	312979.960825	Ikke spesifisert	5.88	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	38.103
2	6543176.02608	312975.794981	Ikke spesifisert	19.19	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6543189.22044	312989.65914	Ikke spesifisert	5.65	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6543185.214	312993.624669	Ikke spesifisert	19.14	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

Grunnkart

Adresse: Jadarholm 48, 4085 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 7/1687/0/0
Dato: 2026-06-12
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N

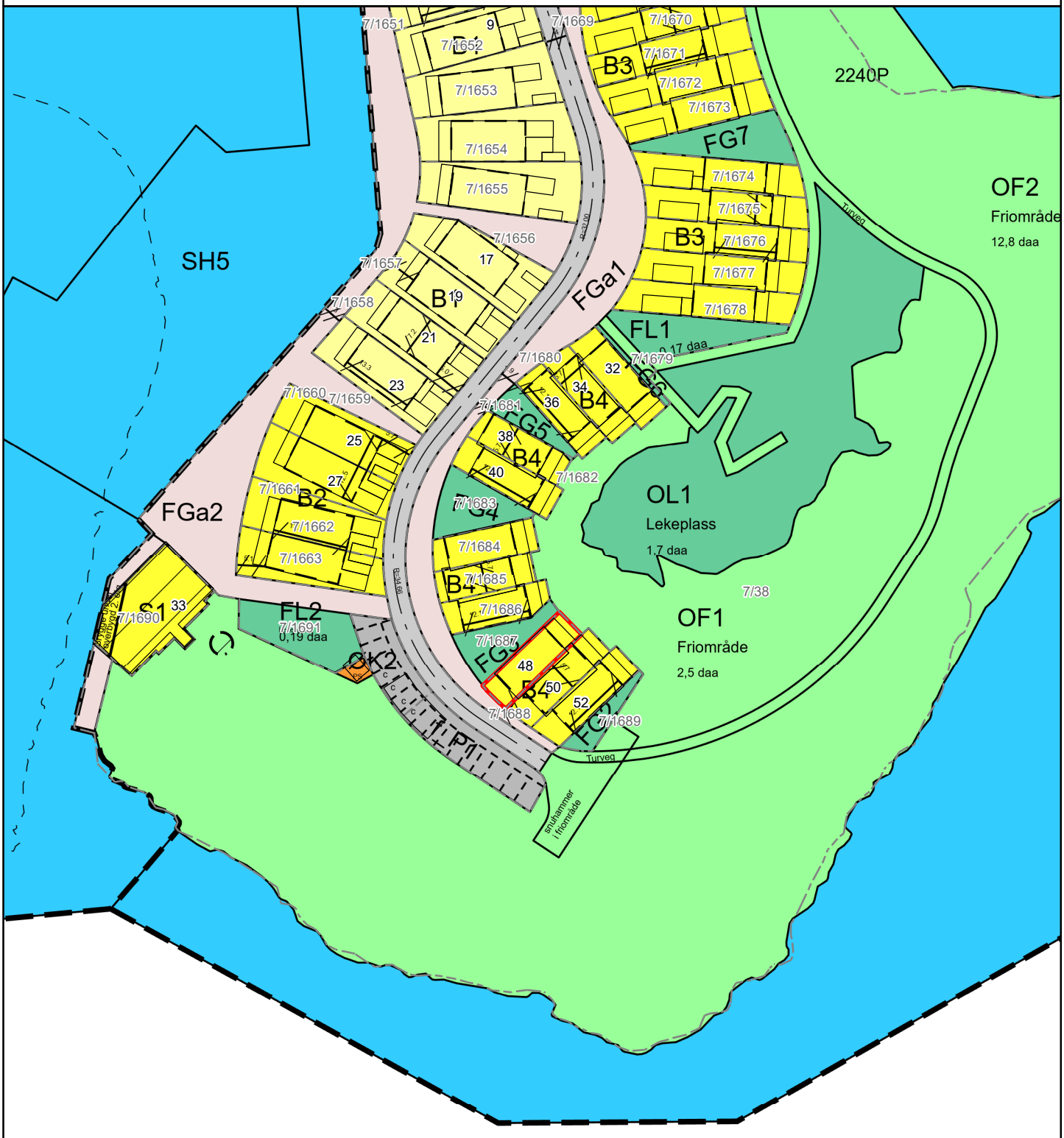


Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Jadarholm 48, 4085 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 7/1687/0/0
Dato: 2026-06-12
Målestokk: 1:1,000
Planident: 2240P
Ikrafttredelsesdato: 28.2.2011

Stavanger kommune

N



Bestemmelser for

Plan 2240P Detaljert reguleringsplan for Jadarholm - Hundvåg bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 28.02.2011 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.
Tilføyd § 5.4 bestemmelse om kommunaltekniske anlegg iht. byplansjefens vedtak av 28.10.2011 i medhold av plan- og bygningsloven 2008 § 12-14.
Tilføyd § 5.1.3 i henhold til byplansjefens vedtak av 24.03.2015 i medhold av plan- og bygningsloven 2008 § 12-14.

§ 1 Formål

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligutbygging, privat småbåtanlegg i sjø og offentlig friområde.

§ 2 Krav til søknad om byggetillatelse.

Sammen med søknad om første byggetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 for alle fellesareal og ubebygde deler av tomta. Planen skal vise terrengbearbeiding, materialbruk, eventuelle tekniske installasjoner, beplantning, lekeutstyr og andre faste elementer, og være basert på prinsippene om universell utforming. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Båtplasser kan bare etableres på grunnlag av en felles plan for hele småbåtområdet, som er godkjent av kommunen og havnemyndighetene.

§ 3 Rekkefølgekrav

3.1. Krav som skal være innfridd før første rammetillatelse gis:

- Nødvendige undersøkelser i grunnen med hensyn til forurensingsloven skal være utført, og tiltaksplan for håndtering av forurensede masser skal være utarbeidet og godkjent av forurensningsmyndigheten.
- Plan for offentlig friområde i målestokk 1:500 skal være utarbeidet.

3.2. Krav som skal være innfridd før første igangsettingstillatelse gis:

- Plan for offentlig friområde skal være godkjent av kommunens parkavdeling.
- Plan for fellesarealene skal være godkjent av kommunen.

3.3. Krav som skal være innfridd før første innflyttingstillatelse gis:

- Opparbeiding av sandlekeplass og felles uteområder knyttet til det aktuelle utbyggingstrinn.
- Tiltak knyttet til tiltaksplan for forurensing i grunnen skal være gjennomført.
- Innen innflyttingstillatelse for bolig nr. 25, skal de delene av gatene Notveien og Øvre vågen som inngår i planområdet, være opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen.
- Innen innflytningstillatelse for bolig nummer 42, skal offentlig friområde innenfor planområdet skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan.
- Renovasjonssystem skal være ferdig etablert før første innflyttingstillatelse.

3.4. Kvartalslekeplass OL1

Kvartalslekeplass skal være opparbeidet senest når det gis innflyttingstillatelse for mer enn 25 boliger innenfor planområdet.

§ 4 Fellesbestemmelser

Illustrasjonsplan og -perspektiv (se vedlegg) skal legges til grunn for alle tiltak i planområdet.

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning.

Energiløsningene skal være enkle, robuste og langlivede, med vekt på passive løsninger knyttet til utforming og detaljering av bygningskroppen. Nye bygg skal planlegges med henblikk på å minimum tilfredsstille krav til energiklasse B.

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Masser som skal brukes på utearealer til lek og opphold, skal tilfredsstille normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A. Boliger skal være sikret mot Radon.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Boliger- konsentrert småhusbebyggelse - fellesbestemmelser

Området skal bebygges med rekkehus, eneboliger samt tomannsboliger. Det tillates ikke underordnede boenheter. Illustrasjoner datert Ramp AS januar 2011 er bindende for plassering og utforming av bebyggelse, garasjer, boder m.m., samt for prinsippene omkring bearbeiding av utearealene. Dersom ikke området bygges ut i tråd med illustrasjoner datert Ramp AS januar 2011 skal det utarbeides ny detaljert reguleringsplan for byggeområdene. Eventuell endring av bebyggelsen etter oppføring, kan bare skje såfremt dette fremgår av plan.

Det kan totalt bygges 42 boenheter innenfor B1, B2, B3 samt B4. Det skal være varierte størrelser på boligene. Minste høyde på gulv i 1.etasje bolig skal være kt 3,0.
Maks 3 etasjer. Bebyggelsen skal ha saltak med varierende gesimshøyde og med møneretning vinkelrett i forhold til tilkomstveien.
Innenfor boligformålet, kan balkonger krage utover byggegrensen med inntil 2m. Balkonger skal ikke understøttes. Trekledning skal være det dominerende materialet. Material- og fargebruk skal være gjennomgående for alle byggeområdene.

Der parkering ikke ligger i bebyggelsen, skal parkering skje i åpen carport på maks 24 m². Det skal tilrettelegges for minimum 3 sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet. I tillegg skal det anlegges gjesteparkering på 0,2 plasser pr. boenhet innenfor felt FP1.

5.1.1 Konsentrert småhusbebyggelse – delfelt

Området kan deles i fem byggetrinn. henholdsvis: B1, B2, B3, B4 og S1. Avgrensing og omfang av hvert byggetrinn, inkl hvilke deler av fellesområdene som skal opparbeides, skal fremkomme ved rammesøknad.

5.1.2 Utnyttelse, høyde og parkering

BRA er medregnet mulig hems.

Delfelt	Pr.Bygg	Antall Bygg	Sum	Maks møneh.	Bilparkering
B1	194,5m2	12	2334,0m2	K +14,0	1 plass i carport
B2	157,5m2	4	630,0m2	K +14,0	1 plass i carport
B3a	131,0m2	9	1179,0m2	K+14,7	1 plass i carport
B3b	187,5m2	6	1125,0m2	K+14,7	1 plass i carport
B4	239,0m2	11	2629,0m2	K+14,7	1 plass i beb.+1 oppstillingsplass
Sum		42	7897,0m2	K+14,7	

5.1.3 Byggeområdet B3

For hver delrekke innenfor byggeområdet tillates det å oppføre balkong i andre etasje mot gatetun. Hvis en ønsker å oppføre balkonger skal alle fem boligene innenfor en rekke oppføre disse samtidig. Balkongene skal oppføres i henhold til illustrasjoner utarbeidet av Ramp AS, mottatt Kultur og byutvikling 25.02.2015.

5.2 Byggeområde S 1

Bygningen kan benyttes til boliger, lager/kontor/atelier og/eller fellesfunksjoner for boligfeltene. 1. etasje kan ikke brukes til boligformål. Nødvendig bilparkering for sjøhuset (minimum 1 pr. boenhet/ pr. 100 m² næring) skal dekkes på felt FP1. Fellesfunksjoner for boligfeltene krever ikke parkering. Se for øvrig § 9-2

5.3 Renovasjonsanlegg

Arealet skal benyttes til nedgravde avfallsbeholdere.

5.4 Kommunaltekniske anlegg (trafo og pumpestasjon)

Anleggene skal oppføres i materialer som harmonerer med bebyggelsen for øvrig, og utformingen skal ta hensyn til plasseringen, spesielt i forhold til leke- og friområder.

5.5 Uteoppholdsarealer

Felt FG1 til FG9 er felles for alle boenhetene. Arealene skal i hovedsak være beplantet og fremstå som "grønne", og sikre gangforbindelser mellom gatetun og friområder. Mot nord og sør skal arealene danne overgangen mellom boligene og friområdene.

5.6 Lekeplasser

Sandlekeplassene FL1 og FL2 er felles for alle boenheter. Sandlekeplasser skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen.
Kvartalslekeplass OL1 skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen. Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå, jf. T-5/99 Tilgjengelighet for alle.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Veg /gangveg

Offentlig veg skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av vegmyndigheten. Sammen med detaljplan skal det utarbeides skilt og belysningsplan som skal godkjennes av myndighetene.

I Notveien skal detaljplanen ikke omfatte ny avkjørsel over gnr.7/bnr. 207, men tilpasses eksisterende situasjon. Planen skal heller ikke medføre eiendomsinngrep på gnr.7/bnr.300.

6.2 Gatetun FGa1 og FGa2

FGa1 skal opparbeides med belegg som skiller det fra veibanen samtidig som en får en jevn og sklisikker overflate. Arealet skal opparbeides på en måte som fremmer trafikksikkerhet og som gir mulighet for opphold og lek. Beplantning skal inngå i anlegget.

FGa2 skal opparbeides på en måte som gir en god gangforbindelse langs sjø. Det skal tilrettelegges for opphold og lek i området. Kun strengt nødvendig kjøring til S1 er tillatt. Materialbruk, beplantning og faste elementer skal legge vekt på arealenes sjøtilknytning. Gjennom B1 og mellom B1 og B2 og sør for B2 skal det være gangforbindelser.

6.3 Gatetun FGa1 og FGa2

Parkeringsplassen skal dekke gjesteparkeringsbehovet for feltene B1 til B4, samt parkeringsbehov for S1. 5 % av gjesteparkeringsplassene skal dimensjoneres for bevegelseshemmede. Parkeringen skal ha en tydelig og god avgrensing mot lekeareal og friområder.

§ 7 **Grønnstruktur** – friområder og turveger

Friområder og turveger skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av kommunen. Utgangspunktet for bearbeidingen av arealet skal være et landskap tilpasset kystlandskapet på holmene rundt. Plan for friområdet skal utarbeides i målestokk 1:500 og vise terrengbearbeiding, turvei, sykkelparkering, beplantning og andre faste elementer. Terrenget skal bearbeides og området skal tilrettelegges for varierte aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivåer. Ved enden av tilkomstveien er det tillatt å bearbeide friområdet på en måte som gjør det mulig for lastebiler å snu. Arealet skal imidlertid klart framstå som friområde.

§ 8 **Bruk og vern av sjø og vassdrag** – småbåtanlegg i sjø

- Småbåtanlegget skal være felles for alle byggeområdene innenfor planområdet.
- Småbåtanlegget skal etableres som flytebrygger. Brygger fundamentert med påler eller fylling tillates ikke.
- Båthavnen skal ikke gjerdes inn mot gangvei/kaipromenade.
- Det tillates etablert inntil 45 båtplasser.

§ 9 Hensynssoner

9.1 Frisikt

I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

9.2 Bevaring av kulturmiljø, S1

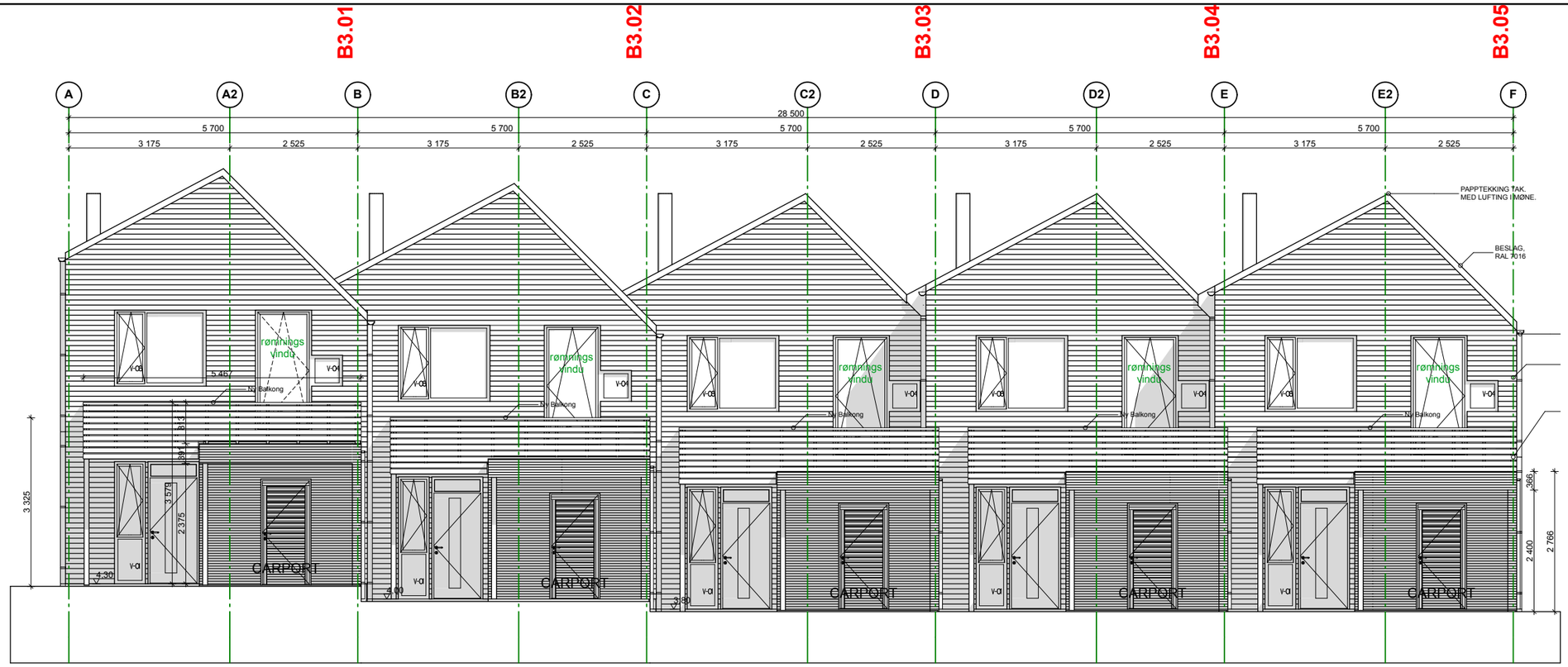
Eksisterende sjøhus skal restaureres for å ivareta bygningens eksteriørmessige kvaliteter og historie som brukshus ved sjøen. Karakterisktiske bygningsdeler skal bevares. Eksisterende pipe i det tilgrensende friområdet, inngår i bevaringen. Det samme gjelder eksisterende brygge langs bygget. Tiltak som går utover istandsetting/tilbakeføring, skal til uttalelse hos byantikvaren før rammetillatelse eventuelt kan gis.

5.0 Bindende illustrasjonsplan/ -perspektiv

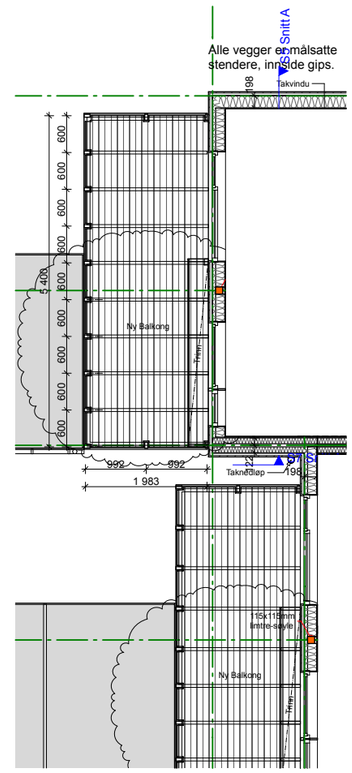
Forslaget ønsker å viske ut grensene mellom offentlig friareal og boligene. Gode tverrforbindelser gjennom området gir lett adkomst til både sjølinje og friareal. Bearbeiding av utomhusområder har som mål å integrere boligområdet i landskapet.



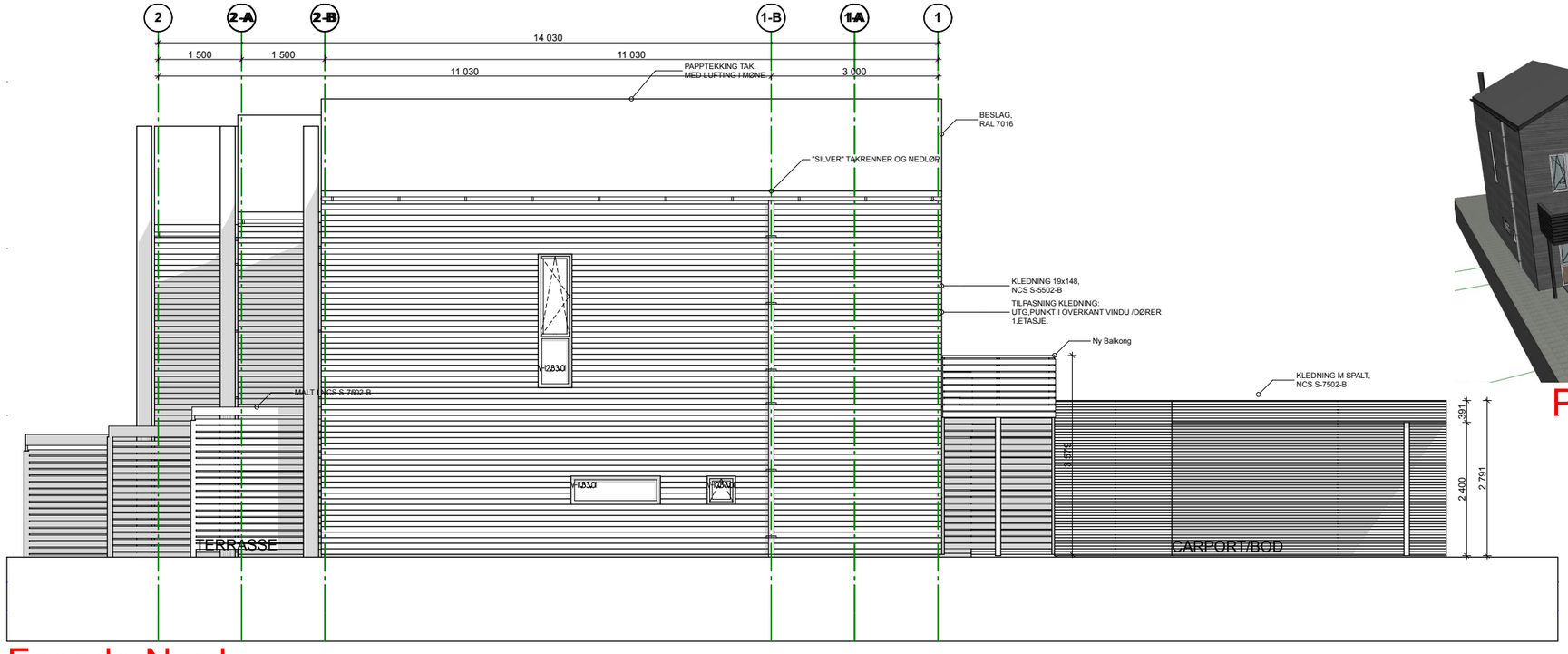
- Eksisterende gangveier forbindes med nye
- Søppelhåndtering
- Ny gangvei langs sjøen
- Grønn gangvei forbinder friområde i øst med sjølinje i vest
- Offentlig friområde
- Ny felles båthavn for beboere
- Sandlek
- Kvartalslek i eksisterende topografi
- Eksisterende sjøhus rehabiliteres til offentlig bruk og boliger
- Sandlek
- Parkering



Fasade Vest



Plan Balkong



Fasade Nord



Perspektiv

0m 1m 2m 3m 4m 5m

Mottatt Kultur og byutvikling 25.02.2015

REV.	DATO	KOMMENTAR

PROSJEKT:
Jadarholm
4085 Hundvåg
PROSJEKTFASE: DETALJPROSJEKT

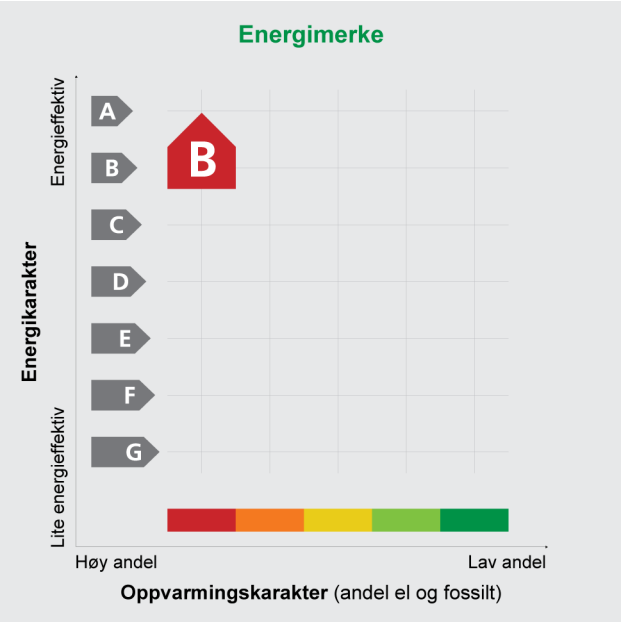
TEGNING:
Fasader og plan

G.nr/B.nr:	Ledig tekstfelt1
Målestokk:	1:100, 1:400
Saksnr:	08-514
Tegningsnr:	B3.01-05 A11.51.4
Dato:	06.03.2012
Rev:	

ramp®

ENERGIATTEST

Adresse	Jadarholm 48
Postnr	4085
Sted	HUNDVÅG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	7
Bnr.	1687
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300283116
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1208430
Dato	10.12.2020



Innmeldt av	Tone Baustad

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	2012
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	171
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jadarholm 48
Postnr/Sted: 4085 HUNDVÅG
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 10.12.2020 12:22:45
Energimerkenummer: A2020-1208430
Ansvarlig for energiattesten: Tone Baustad
Energimerking er utført av: Tone Baustad

Gnr: 7
Bnr: 1687
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300283116

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

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.