

aktiv.



Taugata 30, 4014 STAVANGER

**Flott enebolig i populært og
barnevennlig område - Solrik og
pent opparbeidet tomt - Parkering
på tomt**



Avd. leder Stavanger / Eiendomsmegler MNEF

Christoffer Værstad

Mobil 970 93 630

E-post christoffer.verstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 950 000,-
Omkostn.: Kr 150 100,-
Total ink omk.: Kr 6 100 100,-
Selger: Inge Arnulf Engelsvold
Sarah Jane Johnson

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1910
BRA-i/BRA Total 148/148 kvm
Tomtstr.: 253.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 53, bnr. 766
Oppdragsnr.: 1413250068

Velkommen til Taugata 30!

Vi har gleden av å presentere en flott og velholdt enebolig med attraktiv beliggenhet - Boligen er fra 1910 med mye sjarm, og er flott oppusset i senere tid både utvendig og innvendig. Bra standard og god planløsning.

Innhold:

Kjeller: Stort uinnredet kjellerrom

1. etg.: Entré, gang, bad, stue, kjøkken med utgang hage.

2. etg. Gang, garderobe, gang/stue, 3 soverom, bad

Uinnredet loft - god oppbevaring.

Taugata 30 har en attraktiv beliggenhet på Storhaug med gangavstand til sentrum. Kort spasertur til flotte friområder og flere badeplasser langs turstien rundt Godalen og Emmaus. Stavanger Øst er også innenfor behagelig rekkevidde med butikker, restauranter og barer. Nye Lervig skole og barnehage i gåavstand fra boligen.

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	95
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 148 m²

BRA totalt: 148 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 40 m² Uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 54 m² Entré, gang, stue/kjøkken, bad

2. etasje

BRA-i: 54 m² Gang, trappegang, soverom, soverom 2, gjesterom, toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m²

2. etasje

6 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 183 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA. Lagringsloft og krypkjeller under tilbygg er registrert med lav himlingshøyde. Totalt gulvareal 35 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

253.8 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet hage på baksiden av boligen. Gruslagt gårdsrom

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på Storhaug med gangavstand til sentrum. Kort spasertur til flotte friområder og flere badeplasser langs turstien rundt Godalen og Emmaus. Stavanger Øst er også innenfor behagelig rekkevidde med butikker, restauranter og barer. Nye Lervig skole og barnehage i gåavstand fra boligen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Oppført i mur og tre. For mer info se tilstandsrapport fra takstmann.

Innhold

- 1. etasje: Entré, gang, stue/kjøkken, bad
- 2. etasje: Gang, trappegang, soverom, soverom 2, Soverom 3, toalettrom
- Loft: lagerloft
- Kjeller: Uinnredet kjellerrom

Standard

Vi har gleden av å presentere en flott og velholdt enebolig med attraktiv beliggenhet - Boligen er fra 1910 med mye sjarm, og er flott oppusset i senere tid både utvendig og innvendig. Bra standard og god planløsning.

Velkommen til hyggelig visning!

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag
Renner og nedløp i aluminium.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Det anbefales å montere snøfangere over gangareal for å redusere faren for skader etter snøras fra taket.

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ikke etablert lufting i underkant kledning på siden mot gata. Originalt på tømmerveggkonstruksjon er det tilstrekkelig lufting uten spalte i underkant kledning/vannstokk. Dersom vegger er etterisolert utløser dette behov/krav til lufting av konstruksjonen. Her er det usikkert hva som er etterisolert og hvordan dette er utført.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det bør undersøkes om veggene er etterisolert, og om det i så fall er etablert tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen. Manglende lufting kan medføre økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen, spesielt dersom det er etterisolert uten tilstrekkelig ventilasjon

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Tretak i ås-konstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert spor etter treskadeinsekter i et lite område i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Lufting/ventilering bør forbedres. Det anbefales å etablere ventiler i gavlveggene for å forbedre luftutskiftingen på loftet. Mangelfull ventilering kan føre til kondensproblemer, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen. I tillegg bør det iverksettes tiltak for å hindre aktivitet fra skadeinsekter, da dette kan medføre ytterligere skader på konstruksjonen.

Radon

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

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det er registrert mindre riss/sprekker i pussede flater på brannvegg og selve pipen.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det bør foretas lokal utbedring av riss og sprekker i pussede flater på

brannvegg og pipe for å hindre videre forringelse og redusere risiko for at skader utvikler seg og påvirker brannsikkerheten.
Etablering av nytt foringsrør i pipen anbefales.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Kjeller har betonggulv og murvegger, og fremstår som en grovkjeller og brukes til lager.

Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik: Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres bedre ventilering i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning. Begrenset ventilering kan føre til økt fuktighet og kondens, noe som gir risiko for råte, soppdannelse og skader på trekonstruksjoner.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Dører er hovedsakelig av eldre dato, kanskje fra byggeår med varierende slitasje. Enkelte dører henger noe i karmen og noen har slitte låskasser.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Det bør vurderes utbedring eller utskifting av dører med betydelig slitasje eller funksjonssvikt, for å sikre god funksjon og unngå ytterligere skader på karm og beslag. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

1. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig

kontroll".

Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD - Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE > TOALETTRUM - Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servant og wc.

Rommet har tidligere vært brukt som baderom med opplegg for badekar. Dette er nå fjernet og rommet brukes til toalettrom og plass for tørketrommel. Overflater på rommet er av eldre dato, ukjent alder. Gulvet har motfall til sluk og tilfredsstillende dermed ikke dagens krav til våtrom. Dersom man ønsker å bruke dette som våtrom bør/må rommet oppgraderes med tilfredsstillende fall m.m.

Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å få vannledningene kontrollert av fagperson, og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av alder, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det kan oppstå lekkasjer eller andre skader på avløpsrørene.

Varmtvannstank

To varmtvannstanker er på ca. 120 liter hver. Den eldste er fra 1975 og den nyeste er fra 2005.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. 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. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

Pga. alder på det elektriske anlegget og manglende samsvarserklæring, anbefales en utvidet el-kontroll.

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2002.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det er registrert saltutslag i kjeller som følge av fuktvandring i grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til saltutslag og fuktvandring i grunnmur. Tiltak for utbedring av drenering og eventuelt tettesjikt bør vurderes for å redusere risikoen for videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen. Bruken av kjelleren vil avgjøre behovet for tiltak.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt høydeforskjell på opp mot 70 mm fra midt i bygget mot kjøkkeninnredning. Noe mindre høydeforskjell fra midten mot inngangsdør. Høydeforskjeller er betydelige, men samtidig normal i bygninger med denne alder og konstruksjon. Avviket er registrert i både 1. og 2. etasje.

Konsekvens/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. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det

bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til de betydelige høydeforskjellene, samt vurdere behovet for utbedring. Utbedring av høydeforskjellene bør vurderes, spesielt dersom det skal legges nye gulv eller utføres annet arbeid som krever jevnt underlag. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert bokomfort, økt risiko for skjevbelastning på konstruksjonen, samt utfordringer ved fremtidig oppussing eller bruk av rommet.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Nattbordene soverom 2 og hagebenk følger ikke med i handelen.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering på egen tomt

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe. Muligheten til vedovn/peis finnes da det er pipe (ikke montert vedovn). Ellers elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 900 000

Kommunale avgifter

Kr 17 954

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen i Skatteetatens register. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle

andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 53, bruksnummer 766 i Stavanger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1103/53/766:

16.09.1959 - Dokumentnr: 3256 - Best. om vann/kloakkledn.

22.03.1911 - Dokumentnr: 900036 - Fradelingsdokument

OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på denne boligen i kommunens arkiv.

Ferdigattest - gnr/bnr 53/766 - rive trapp - utvidelse av terrasse - mindre fasadeendring datert 02.11.2023

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig og ligger i et område regulert til bolig og gravplass.

Plan 1901 og 1116

Retningslinjer for Trehusbyen.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og

kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

147 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

148 850 (Omkostninger totalt)

164 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

167 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 048 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 064 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 067 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 148 850

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Christoffer Værstad
Avd. leder Stavanger / Eiendomsmegler MNEF
christoffer.verstad@aktiv.no
Tlf: 970 93 630

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, organisasjonsnummer 987031204
Kongsgata 10, 4005 STAVANGER

Salgsoppgavedato

20.10.2025



Velkommen til Taugata 30!



En sjarmerende bolig der historien sitter i veggene – omsorgsfullt pusset opp med respekt for det opprinnelige.



Fasade - flott hage på baksiden av boligen



Flott hage på baksiden av huset med gode solforhold



Varm og innbydende stue med flotte tregulv og vakkert innslag med originale vegger og murstein som forteller sin egen historie.



Et rom med karakter – gammel sjarm, moderne linjer og detaljer som får deg til å senke skuldrene.







Spisestue



Et kjøkken med sjel – klassisk grønn innredning kombinert med moderne løsninger og rikelig benkeplass.

Bokhyllen i taket gir rommet et unikt særpreg – en kreativ hyllest til husets sjel og historie.





Kjøkken/spisestue



Tregulv, håndverksdetaljer og bokhyller i samme stil som resten av huset – helhetlig, varmt og gjennomtenkt.



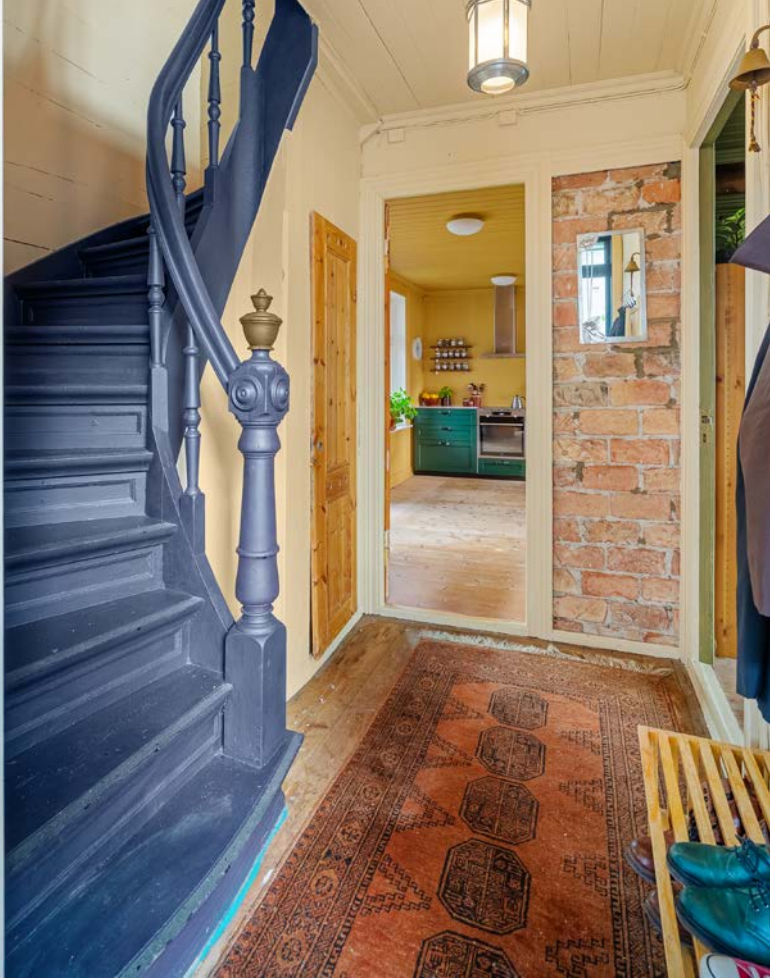




Bad 1. etasje



Bad 1. etasje



Et harmonisk soverom i grønn
tone – klassisk, tidløst og fullt
av sjel.

Et sted for hvile og drømmer.



Sjarmerende soverom med
rødmalt panel og tregulv,
perfekt som barnerom.





Soverom - varme, karakterfullt rom med personlighet.



Røde vegger gir en følelse av trygghet og tradisjon.



Mellomgang 2. etasje med
utgang til balkongen.



Balkonger med flott utsikt –
perfekte steder å nyte
morgenkaffen og kjenne på
stillheten midt i bylivet.



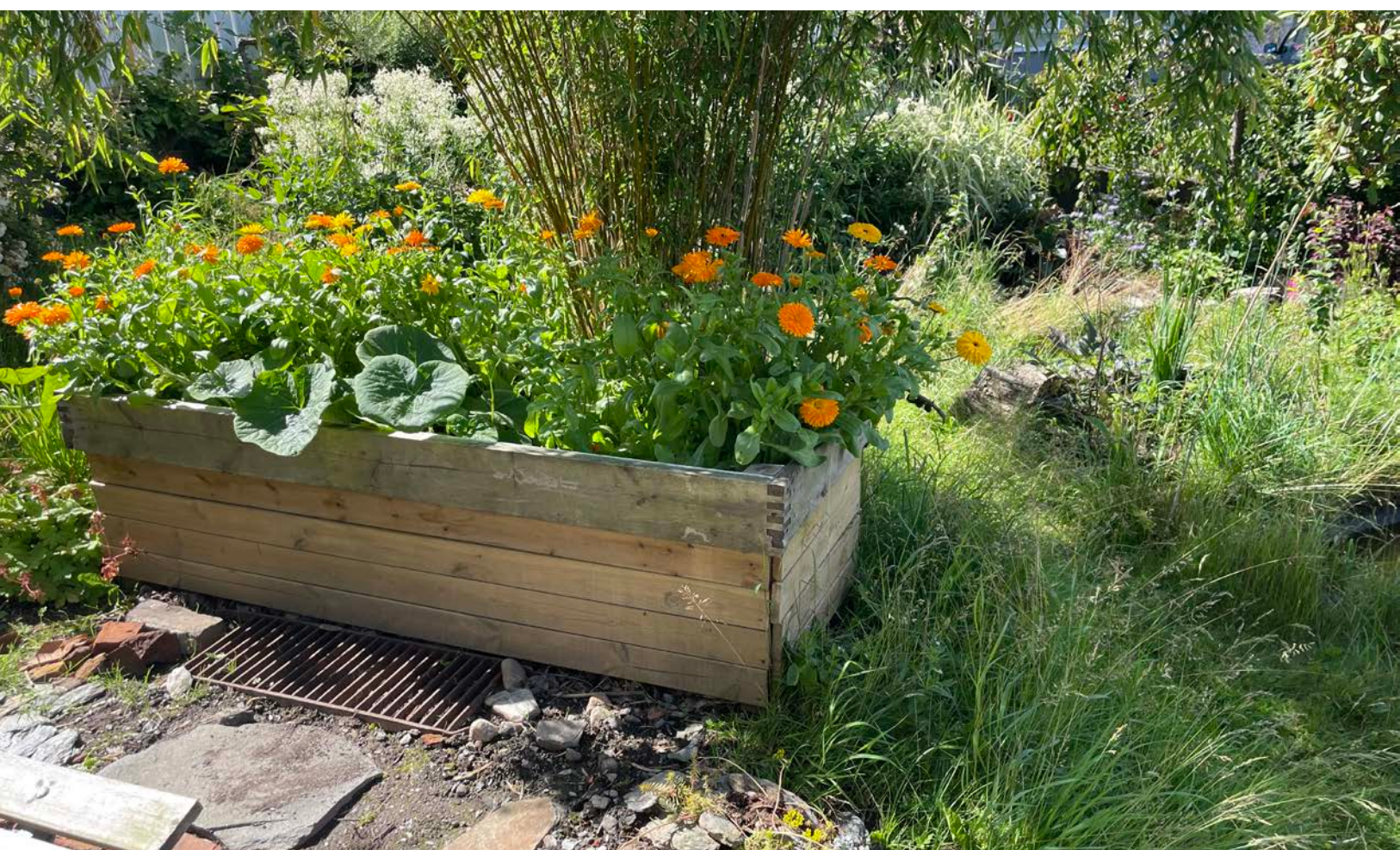




Bad 2. etasje



Bad 2. etasje













Fasade og hage

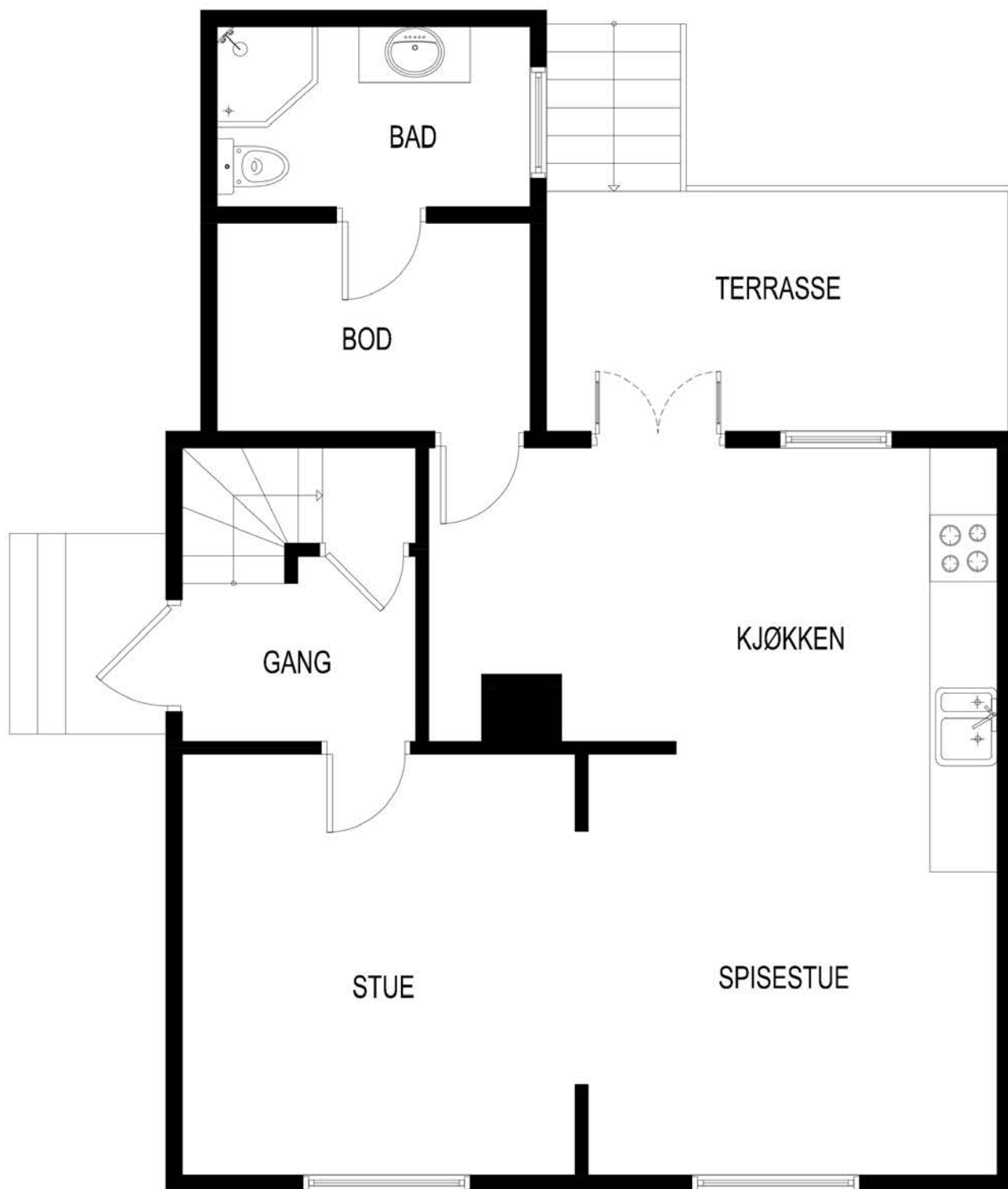


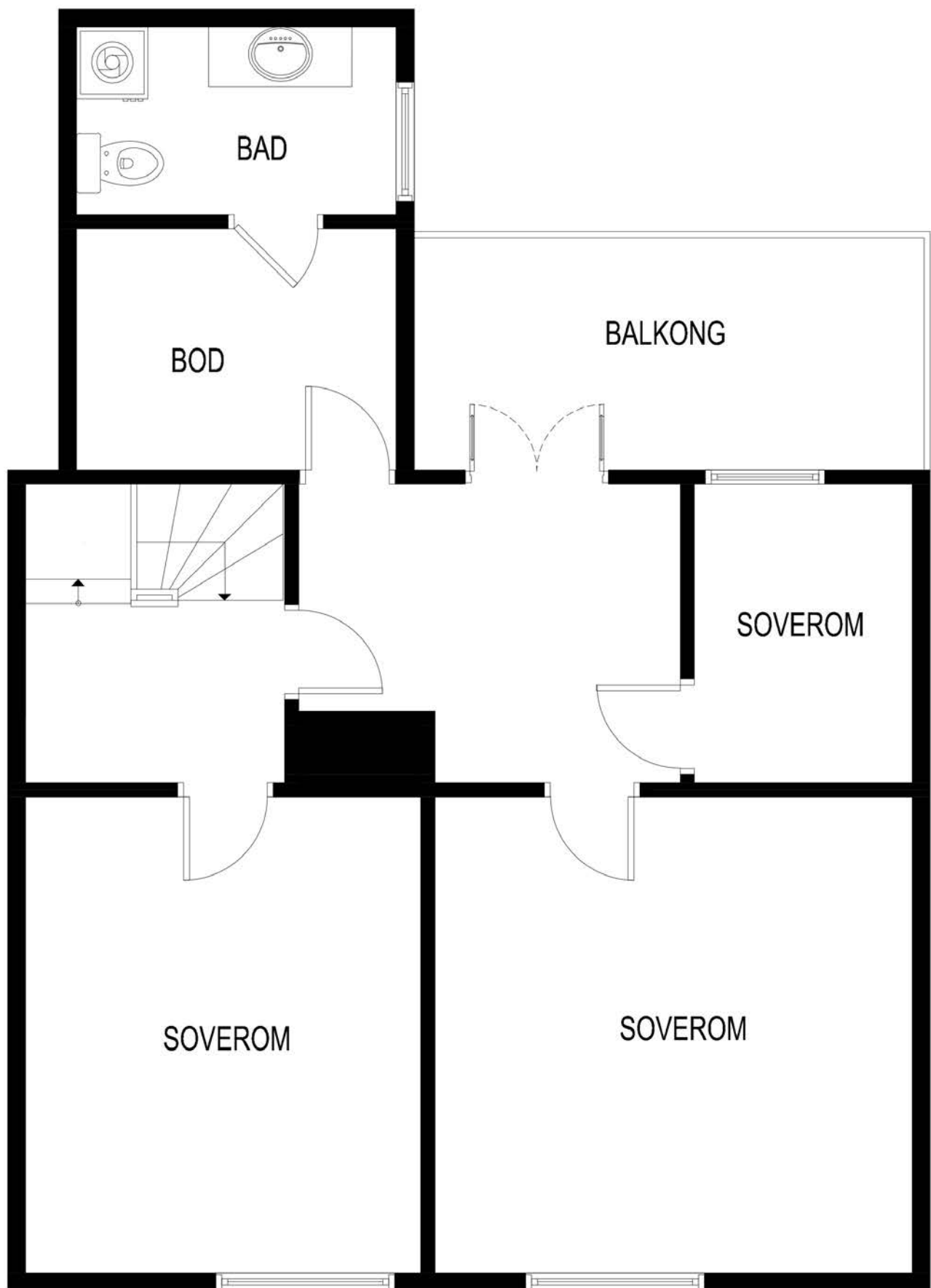
Hage

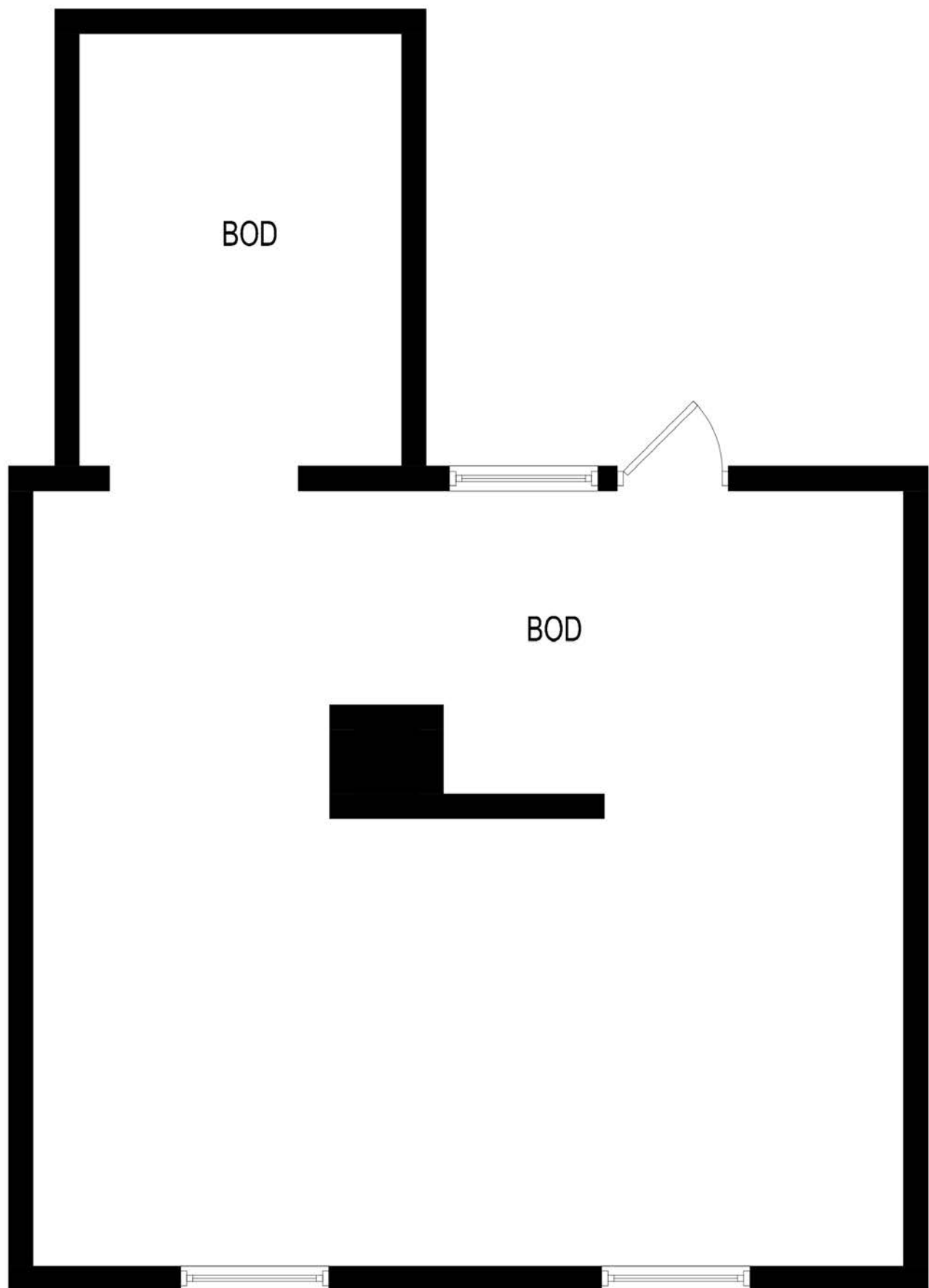


Kveldsbilde tatt av selger









Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Taugata 30, 4014 STAVANGER



STAVANGER kommune



gnr. 53, bnr. 766

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 14.10.2025

Rapportdato: 20.10.2025

Oppdragsnr.: 12162-1757

Referansenummer: TC2011

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 9317



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.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

Uavhengig Takstingeniør

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © 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 eksemplarframstilling 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.

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1910 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Bygget er oppgradert utvendig og fremstår som i god stand med tanke på tak, vegger, vinduer m.m.

Innvendig er det mye originalt med de skjevheter som er normalt i bygninger med denne alder og konstruksjon.

Registrerte tilstandsmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Enebolig - Byggeår: 1910

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner og nedløp i aluminium.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Tretak i ås-konstruksjon fra byggeår.

Bygningen har malte trevinduer med koplede glass og isolerglass.

Vinduer er skiftet i 2021 og 2022.

Bygningen har malte ytterdører.

Altan ut fra kjøkken og balkong ut fra 2. etasje.

Utvendige trapper i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har malte plater. Innvendige tak er malte.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke

foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 25 mm fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med servant og wc.

Rommet har tidligere vært brukt som baderom med opplegg for badekar. Dette er nå fjernet og rommet brukes til toalettrom og plass for tørketrommel.

Overflater på rommet er av eldre dato, ukjent alder. Gulvet har motfall til sluk og tilfredsstillende dermed ikke dagens krav til våtrom. Dersom man ønsker å bruke dette som våtrom bør/må rommet oppgraderes med tilfredsstillende fall m.m.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

To varmtvannstanker er på ca. 120 liter hver.

Den eldste er fra 1975 og den nyeste er fra 2005.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

6-kilos brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2002.

Bygningen har grunnmur i betong og stein.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skiftet i senere tid, iflg. forrige eiers egenerklæring. Årstall er ikke oppgitt.

Det er offentlig tilknytning på vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er fremvist tegninger som ikke er godkjente av kommunen og det er avvik fra disse på rominndelingen.

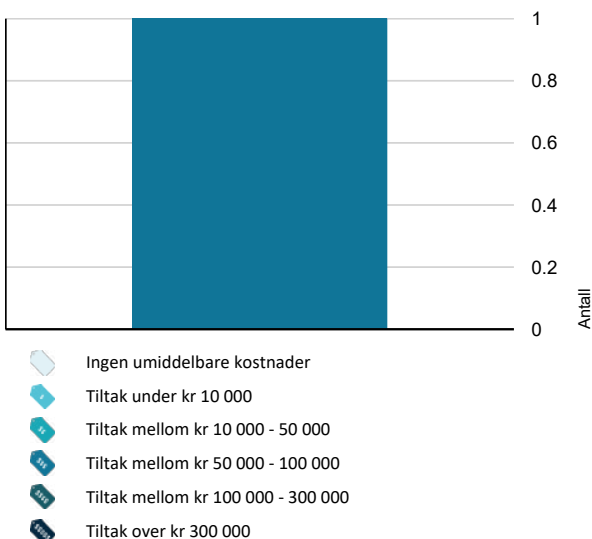
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-
- | | | |
|---|---|-----------------------------|
|  | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
|---|---|-----------------------------|
-
- | | | |
|---|--|-----------------------------|
|  | Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
|---|--|-----------------------------|
-
- | | | |
|---|--|-----------------------------|
|  | Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
|---|--|-----------------------------|
-
- | | | |
|---|--|-----------------------------|
|  | Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | Gå til side |
|---|--|-----------------------------|
-

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1910

Kommentar

EDR

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Nye vinduer og terrassedører 1. og 2. etasje bak (unntatt loft). Maling baksiden og sidene, bygget vindfang, Gipsing vegger diverse steder innvendig 2022-2023, Installert Varmepumpe
2023	Modernisering	Ny lader elbil, ny kabling varmtvannsbereider
2021	Modernisering	Fasade maling, fjernet trapp opp til loft og installerte takluke, nye vinduer mot gata: 2021 (unntatt loftsvindu), nytt tak
2025	Modernisering	Ny kabel inn til vaskerom oppe, stikk og lys

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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. Eier opplyser at tekkingen er skiftet i 2021, det er naturlig at undertak også ble skiftet da.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i aluminium.

Vurdering av avvik:

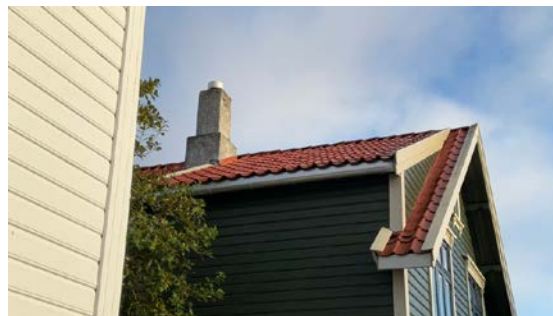
- Det er avvik:

Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere over gangareal for å redusere faren for skader etter snøras fra taket.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsrapport

Det er ikke etablert lufting i underkant kledning på siden mot gata. Originalt på tømmerveggkonstruksjon er det tilstrekkelig lufting uten spalte i underkant kledning/vannstokk. Dersom vegger er etterisolert utløser dette behov/krav til lufting av konstruksjonen. Her er det usikkert hva som er etterisolert og hvordan dette er utført.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør undersøkes om veggene er etterisolert, og om det i så fall er etablert tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen. Manglende lufting kan medføre økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen, spesielt dersom det er etterisolert uten tilstrekkelig ventilasjon.



1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tretak i ås-konstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert spor etter treskadeinsekter i et lite område i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å etablere ventiler i gavlveggene for å forbedre luftutskiftingen på loftet.

Mangelfull ventilering kan føre til kondensproblemer, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen. I tillegg bør det iverksettes tiltak for å hindre aktivitet fra skadeinsekter, da dette kan medføre ytterligere skader på konstruksjonen.



1 TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med koplede glass og isolerglass.

Vinduer er skiftet i 2021 og 2022 iflg. eier. Eldre vindu på loft.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Koplede kjellervinduer.



1 TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

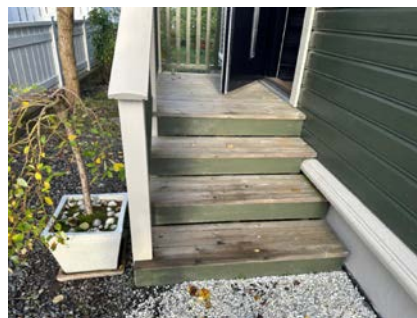
Altan ut fra kjøkken og balkong ut fra 2. etasje.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

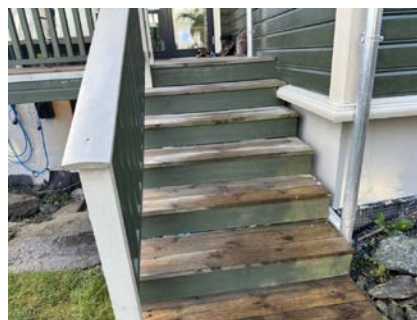


! TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper i tre.



Entrétrapp.



Terrassetrapp.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har malte plater. Innvendige tak er malte.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på opp mot 70 mm fra midt i bygget mot kjøkkeninnredning. Noe mindre høydeforskjell fra midten mot inngangsdør. Høydeforskjeller er betydelige, men samtidig normal i bygninger med denne alder og konstruksjon. Avviket er registrert i både 1. og 2. etasje.

Konsekvens/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. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til de betydelige høydeforskjellene, samt vurdere behovet for utbedring.

Utbedring av høydeforskjellene bør vurderes, spesielt dersom det skal legges nye gulv eller utføres annet arbeid som krever jevnt underlag.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert bokomfort, økt risiko for skjevbelastning på konstruksjonen, samt utfordringer ved fremtidig oppussing eller bruk av rommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ujevnheter i gulv merkes best foran kjøkkeninnredningen.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

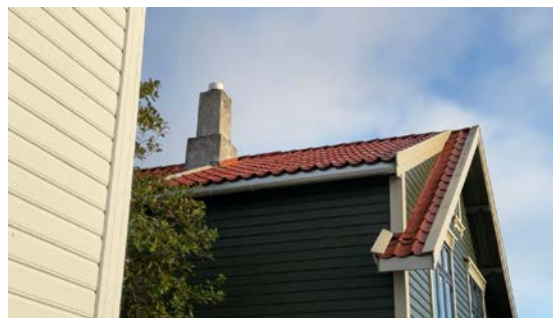
Det er registrert mindre riss/sprekker i pussede flater på brannvegg og selve pipen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør foretas lokal utbedring av riss og sprekker i pussede flater på brannvegg og pipe for å hindre videre forringelse og redusere risiko for at skader utvikler seg og påvirker brannsikkerheten.

Etablering av nytt foringsrør i pipen anbefales.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Kjeller har betonggulv og murvegger, og fremstår som en grovkjeller og brukes til lager.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres bedre ventilering i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

Begrenset ventilering kan føre til økt fuktighet og kondens, noe som gir risiko for råte, soppdannelse og skader på trekonstruksjoner.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører er hovedsakelig av eldre dato, kanskje fra byggeår med varierende slitasje. Enkelte dører henger noe i karmen og noen har slitte låskasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av dører med betydelig slitasje eller funksjonssvikt, for å sikre god funksjon og unngå ytterligere skader på karm og beslag.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

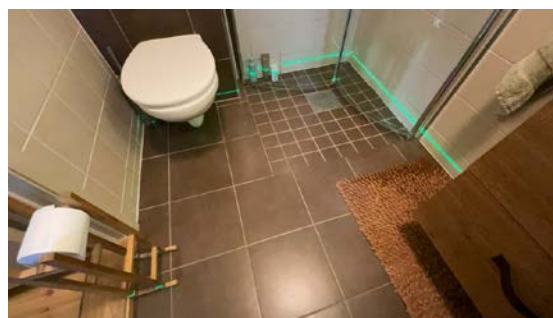
TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 25 mm fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot bad.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servant og wc.

Rommet har tidligere vært brukt som baderom med opplegg for badekar. Dette er nå fjernet og rommet brukes til toalettrom og plass for tørketrommel.

Overflater på rommet er av eldre dato, ukjent alder. Gulvet har motfall til sluk og tilfredsstillende dermed ikke dagens krav til våtrom. Dersom man ønsker å bruke dette som våtrom bør/må rommet oppgraderes med tilfredsstillende fall m.m.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

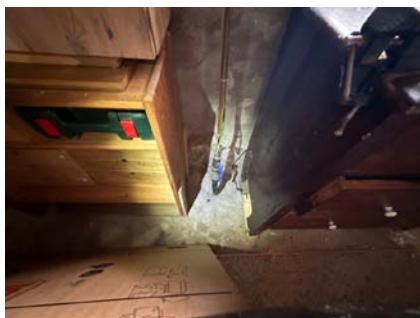
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få vannledningene kontrollert av fagperson, og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av alder, noe som kan føre til vannskader på bygningen.



Hovedstoppekran er i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

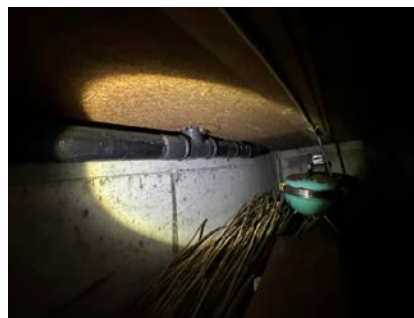
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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

Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det kan oppstå lekkasjer eller andre skader på avløpsrørene.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 2 Varmtvannstank

To varmtvannstanker er på ca. 120 liter hver.

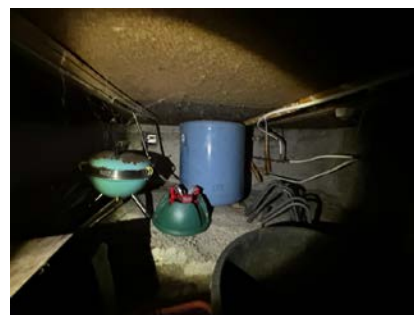
Den eldste er fra 1975 og den nyeste er fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- 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.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Tilstandsrapport

1 TG 2 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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.
0 Alder på anlegget i sin helhet er ukjent, det er utført mindre endringer på anlegget i selgers eiertid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Kjent arbeid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført i selgers eiertid.
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
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

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?
Ja Pga. alder på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll av den eldre delen av anlegget som ikke er omfattet av de siste arbeider.

1 TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

6-kilos brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2002.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er registrert saltutslag i kjeller som følge av fuktvandring i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til saltutslag og fuktvandring i grunnmur.

Tiltak for utbedring av drenering og eventuelt tettesjikt bør vurderes for å redusere risikoen for videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen. Bruken av kjelleren vil avgjøre behovet for tiltak.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong og stein.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er skiftet i senere tid, iflg. forrige eiers egenerklæring. Årstall er ikke oppgitt.

Det er offentlig tilknytning på vann og avløp 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.



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 bodar
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						26	26
1. etasje	54			54	7		54
2. etasje	54			54	6		54
Kjeller		40		40		9	49
SUM	108	40			13	35	183
SUM BRA	148						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Lagerloft		
1. etasje	Entré, gang, stue/kjøkken, bad		
2. etasje	Gang, trappegang, soverom, soverom 2, gjesterom, toalettrom		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Lagringsloft og krypkjeller under tilbygg er registrert som "Areal ved lav himlingshøyde" (ALH)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er fremvist tegninger som ikke er godkjente av kommunen og det er avvik fra disse på rominndelingen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Det er utført arbeid på boligen i løpet av de fem siste år som fremkommer i eiers egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	108	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2025	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Inge Arnulf Engelsvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	53	766		0	253.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Taugata 30

Hjemmelshaver

Engelsvold Inge Arnulf, Johnson Sarah Jane

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Storhaug i et etablert boligområde, kort vei til Stavanger sentrum.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	15.10.2025		Fremvist		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Ferdigattest er ikke registrert på nett for denne boligen. Tatt i bruk (GAB)15/12-1910 er registrert på nett.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	
2	22.10.2025	Skiftet bilde på kjøkken og endret tekst i siste punkt under elektrisk
3	22.10.2025	
4	22.10.2025	Endret bilde under etasjeskille

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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 elektroaglig 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 funksjonssprøving 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygverkets 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 fukttinnhold 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/TC2011>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger	
Oppdragsnr.	
1413250068	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sarah Jane Johnson	Inge Arnulf Engelsvold
Gateadresse	
Taugata 30	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4014
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	6621552/11

Document reference: 1413250068

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektriker fra Feltek monterte lampe og stikk i våtrom 2 etasje (vaskerom)
Arbeid utført av	Feltek

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det lakk i overgangen mellom hovedbygg og påbygg. Utbedret ved skifte av husets tak i 2021 av Byggmester Kolbjørn Vagle
-------------	---

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Gulvene er skjeve men stabile - heller ned mot øst.
-------------	---

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det var rotter i tak i kjeller i vinter 2024 og sommer 2025. Et års skadedyr avtale tegnet med Thylo i juni 2024 om tetting av huset, installasjon av feller og oppsyn fire ganger i året. Ingen flere tilfelle siden sommer 2025.
-------------	--

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny billader installert 2024 Nye kabler til varmtvanns bereder Nye kabler på nytt kjøkken 2022 Ny varmpumpe 2023
Arbeid utført av	Feltek

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Varmepumpen kontrollert 2025
-------------	------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Elbillader Charlie 1 1-Fas 2,3 montert 2024 av Feltek
-------------	---

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye terrasser 2022 Ny vindfang 2022 Nytt tak 2021

Arbeid utført av

Byggmester Kolbjørn Vagle

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1413250068

Tilleggskommentar

Det er planlagt å oppgradere Taugata og Erfjordgata til miljøgate med bed, trær og parkeringslommer.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1413250068

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sarah Johnson	c5a283eb9a62a583d23c3 bc885e321e1b9c7fcb7	15.10.2025 19:22:06 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
inge engelsvold	9887fd7c39aca3ffa60236 61f0d7b79f71cc1f81	15.10.2025 19:23:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1413250068

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Grunnkart

Adresse: Taugata 30, 4014 STAVANGER

Gnr/Bnr: 53/766/0/0

Dato: 2025-10-13

Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Grunnkart

Adresse: Taugata 30, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 53/766/0/0
Dato: 2025-10-13
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1116 FOR STORHAUG, ØSTRE DEL

Datert 22.11.1985.

Stadfestet ved bystyrets av vedtak av 29.09.1986 i medhold av bygningslovens § 27 nr. 6 og Miljøverndepartementets rundskriv T- 7/84.

Bestemmelser for Pedersgata 81 og Nedre Dalgate 82 vedtatt av bygningsrådet 02.02.1989 i medhold av Plan- og bygningsloven | 28-1 nr. 2. Se siste side.

§ 1

Reguleringsplanens måsetting er å legge forholdene til rette for en rehabilitering og en videreutvikling av boligmiljøet på Storhaug - østre del, både ved en fornyelse i bygningsmassen og ved en standardheving i det ytre miljøet.

Fellesbestemmelser.

§ 2

Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Denne bebyggelsen kan fornyes eller erstattes etter retningslinjer gitt i disse bestemmelsene.

§ 3

For det enkelte kvartal er eksisterende utnyttelsesgrad angitt som U 1. (Utnyttelsesgrad = forholdet mellom samlet golvflate og brutto grunnareal, regnet til midtlinje av vei). Største utnyttelsesgrad er angitt som U2.

§ 4

Bestående verdifull vegetasjon skal søkes bevart.

§ 5

- a) Påbygg og nybygg skal i form og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Bygninger bør ha skråtak. Hvor ikke annet er bestemt, skal byggehøyden være maks. to etasjer, men bygningsrådet kan godkjenne tre etasjer der det ikke bryter med målestokken. Ved søknad om godkjenning av ny bebyggelse eller større ombygging skal nabobygninger vises på fasadetegningene.
- b) Ved utskifting av vinduer skal det legges stor vekt på utformingen, slik at de nye vinduene harmonerer med opprinnelig byggestil og proporsjonering i fasadene. Bygningshistorisk verdifulle intakte bygninger skal søkes bevart. Søknader om endring av slike bygninger skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

§ 6

All parkering skal skje på egen grunn. Besøksparkeringen kan finne sted på gategrunn der dette er forutsatt i bruksplan for trafikkarealet. For eksisterende boligbebyggelse som ikke kan

fåparkeringsdekning på egen grunn, kan det tilrettelegges parkeringsplasser på gategrunn. Ved nybygg kan bygningsrådet kreve avsatt felles parkeringsareal for flere eiendommer innafor et kvartal., jfr. bygningslovens § 69.

§ 7

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

Boligområda.

§ 8

Området skal nyttes til boligformål. Bruksendring fra bolig til kontor eller forretning er ikke tillatt. Bygningsrådet kan imidlertid tillate ervervs- og servicevirksomhet som samtidig fyller disse tre betingelsene:

- a) som ikke er til vesentlig ulempe for beboerne i strøket (jfr. bygn.lovens § 78.1).
- b) som i vesentlig grad anses å være et servicetilbud til det nærmeste boområdet eller utøves i tilknytning til boligfunksjonene i bygningen.
- c) som i størrelsesorden tilpasser seg boligene.

Sosiale funksjoner kan tillates selv om de ikke oppfyller punkt b.

Område for blanda bruk bolig/kontor - forretning.

§ 9

Kvartal 7a og 9a skal nyttes til bolig. Bygningsrådet kan godkjenne at 1. etasje blir tatt i bruk til kontor/foretningsformål.

Friområde.

§ 10

I friområda kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdet når det etter rådet sin vurdering ikke er til hinder for områda som friområder.

Trafikkområde.

§ 11

Bruksplan for trafikkareala som detaljert viser bruksformål foruten opparbeidelse med belegg, beplantning, møblering, adkomst, parkering osv., skal behandles og godkjennes av bygningsrådet etter at planen har vært framlagt til uttalelse fra berørte parter og aktuelle offentlige instanser.

Unntak.

§ 12

Bygningsrådet kan gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor bygningslovens ramme dersom det tjener planens formål.

Bestemmelser for Pedersgata 81 og Nedre Dalgate 82 vedtatt av bygningsrådet 02.02.1989 i medhold av Plan- og bygningsloven | 28-1 nr. 2.

Pgf. 1. I området kan boligbebyggelse oppføres der plankartet viser bebygd areal.

Bebyggelsen skal ikke overstige rammer som avledes av tegninger datert Origo arkitektgruppe A/S 28.06.88, revidert 28.11.88. Tegningene gir rammer for grad av utnytting, etasjeantall, gesimshøyde og mønehøyde.

Pgf. 2. Avkjørsel skal legges mot grensesteinsgata.

Pgf. 3. Før byggetillatelse gis skal bygningsrådet godkjenne plan for opparbeiding av den ubebygde delen av tomta til sandlekeplass m.v. Brukstillatelse til bygningen gis etter at det ubebygde arealet er opparbeidet og godkjent.

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

- a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.
- b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.
- c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.
- d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.
- e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.
- f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.
- g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.
- h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.
- i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

Kommuneplan

Adresse: Taugata 30, 4014 STAVANGER

Gnr/Bnr: 53/766/0/0

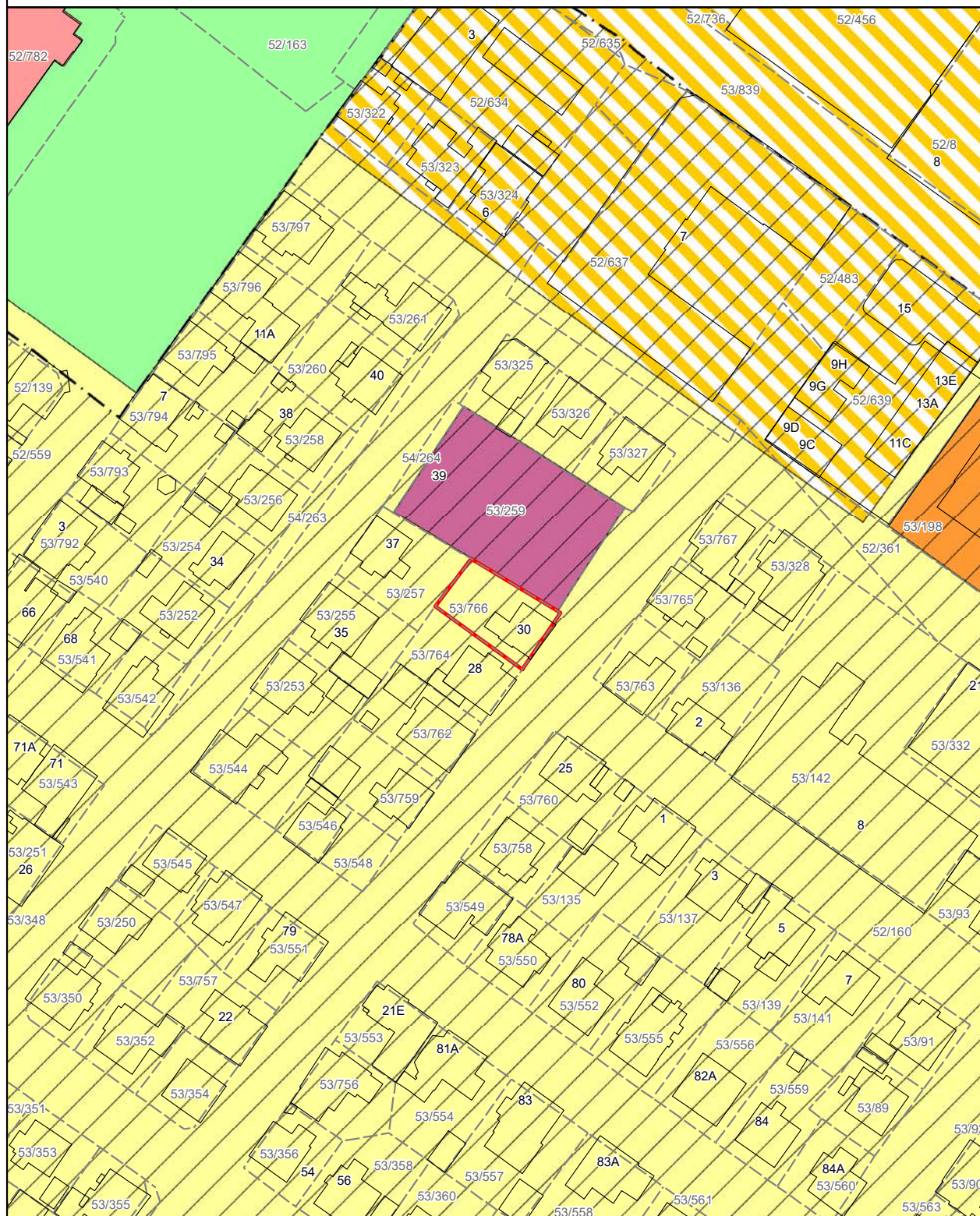
Dato: 2025-10-13

Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040

Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

**Stavanger
kommune**



Eiendomskart med grenser

Adresse: Taugata 30, 4014 STAVANGER

Gnr/Bnr: 53/766/0/0

Dato: 2025-10-13

Målestokk: 1:500

Stavanger
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 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.





Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6540989.21837	313213.157862	Ikke spesifisert	20.91	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
2	6541001.40619	313196.251141	Ikke spesifisert	11.57	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
3	6541010.58606	313203.240453	Ikke spesifisert	19.52	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
4	6541000.56017	313219.92196	Ikke spesifisert	0.77	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
5	6541000.11658	313220.55262	Ikke spesifisert	13.21	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	253.8
Etablert dato	16.12.1910	Historisk oppgitt areal	258
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Arealoverføring	15.11.2012	0187 0022		52/160 (18280,4), 54/263 (-18280,4)
Oppmålingsforr./arealoverf.	12.12.2012	12/12824		53/90, 53/92, 53/249, 53/261, 53/341, 53/349, 53/351, 53/355, 53/357, 53/441, 53/444, 53/542, 53/555, 53/562, 53/563, 53/565, 53/566, 53/575, 53/704, 53/705, 53/728, 53/757, 53/766, 53/789, 54/269, 54/273
Kartforretning	16.12.1910	00T 0145		53/766 (258)
Kartforretning				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6541001.16	313204.61	0	Ja	253.8	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
ENGELSVOLD INGE ARNULF F200362*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Taugata 30 4014 4014 STAVANGER	Bosatt (B)
JOHNSON SARAH JANE F301064*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Taugata 30 4014 4014 STAVANGER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Taugata 30

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4014 STAVANGER	Kirkesogn	06010301 St. Johannes
Grunnkrets	205 Johannes	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	3 Storhaug		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	4494407		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1910

1: Bygning 4494407: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.12.1910

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	161
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	161
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.12.1910	15.08.2001
Endre bygningsdata	23.07.2022	23.07.2022
Endre bygningsdata	09.11.2023	09.11.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Taugata 30	H0101	53/766	161	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	11	0	11	0	0	0
H02	0	51	0	51	0	0	0
H01	1	51	0	51	0	0	0
U01	0	48	0	48	0	0	0



Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	15.10.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne
-------	------------	---------------	-----------------------

Eiendomsinfo

Gnr:	53	Bnr:	766	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Taugata 30						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐
------------------	---	---

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	8977

* Det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

Siste gjeldende faktura(er)

Under ligger den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

20.08.2025		Terminfaktura Kr 8977 (7)						
Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp	
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,5	01.07.2025	01.01.2026	Kr 1128,44	
KOMPOST - MAT/HAGE	1	stk	-890,50	0,5	01.07.2025	01.01.2026	Kr -556,56	
RESTAVFALL 120 L	2	stk	2654,50	0,5	01.07.2025	01.01.2026	Kr 3318,13	
FASTDEL VANN	161	m2	10,60	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 981,3	
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	241,5	m3	8,20	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1138,67	
FASTDEL AVLØP	161	m2	14,50	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1342,34	
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	241,5	m3	11,70	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1624,7	

Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

GF/bw

J. Johannessen
Taugt. 30

4000 STAVANGER

TAUGT. 30 - NYTT TILBYGG

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad.

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Det skal være god jent ansvarshavende som står for arbeidet.
Ansvarshavende skal underskrive byggemeldingen før arbeidet tar til.

Byggets vann- og kloakkanlegg må utføres etter ingeniørvesenets
bestemmelser for saniteranlegg.

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

Byggetillatelsen gjelder i ett år.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 1. mars 1974

Reidar Haukali

Kopi sendt ark. Arvid Jakobsen.

Byggesak og byantikvar



Stavanger
kommune

Byggfirma Kolbjørn Vagle AS
Mergelbakken 29
4319 SANDNES

Dato: 02.11.2023
Saksnummer: 22/28476-4
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 53/766 - rive trapp - utvidelse av terrasse - mindre fasadeendring

Byggestedsadresse
Ansvarlig søker
Tiltakshaver

Taugata 30
Byggfirma Kolbjørn Vagle AS
Inge Arnulf Engelsvold

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 25.10.2023.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, [kommuneloven § 13.1 sjette ledd](#) og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 16.09.2022.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. [pbl kapittel 20](#).

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Oddvar Wersland
saksbehandler

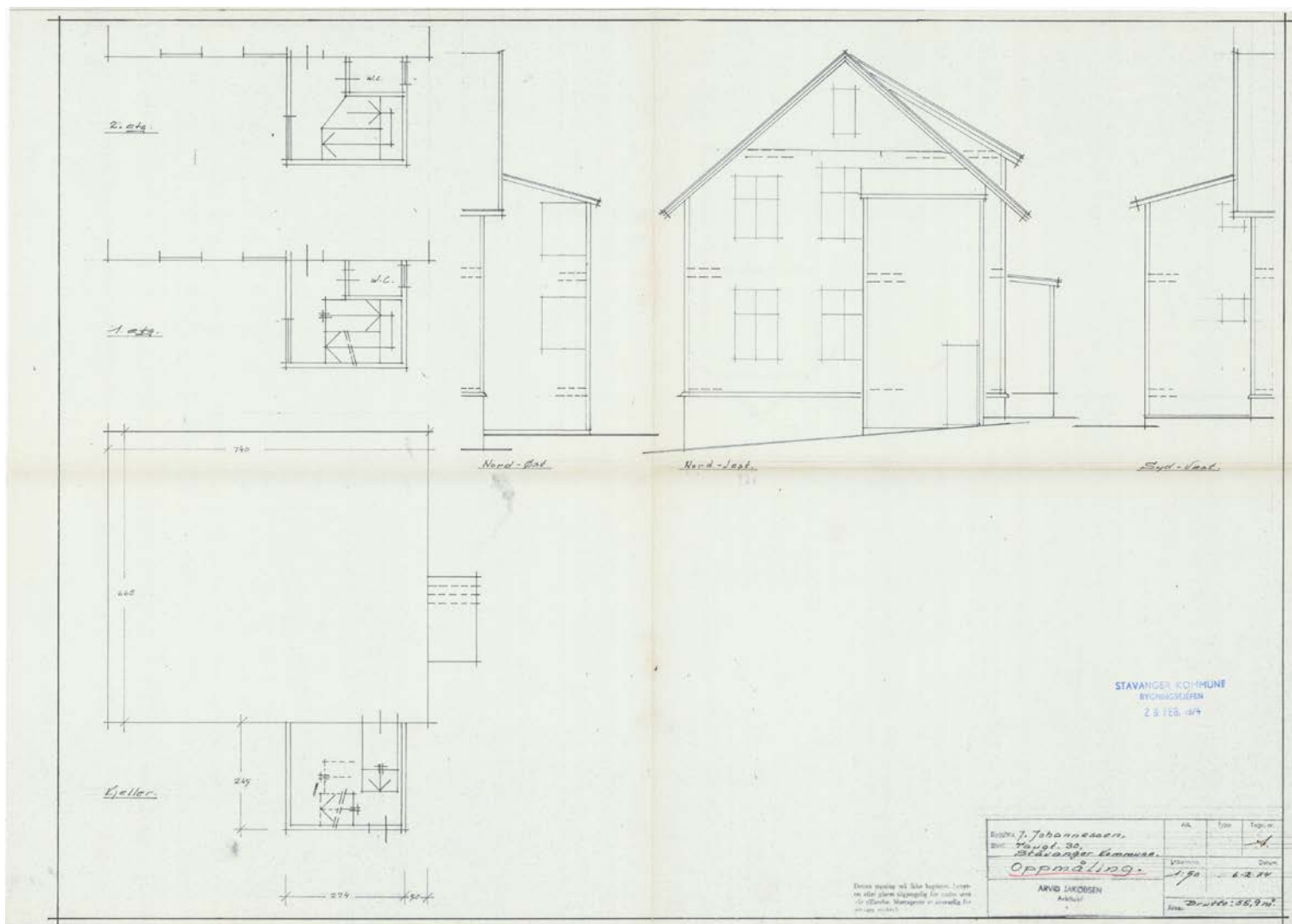
Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggjerservice (innbyggjerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	<u>Plan- og bygningsloven</u> §§ 1-9 og 21-8 <u>Forvaltningsloven</u> §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42



Nabolagsprofil

Taugata 30 - Nabolaget Lervigtunet/Johannes - vurdert av 92 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Kjelvene Linje 1, 4, 38, X60, 100	3 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 1.4 km
Stavanger Sola	20 min

Skoler

Nylund skole (1-7 kl.) 658 elever, 29 klasser	5 min 0.4 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Våland skole (1-7 kl.) 512 elever, 22 klasser	20 min 1.6 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 441 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	25 min 2 km
Bergeland videregående skole 700 elever	12 min 1 km
Stavanger katedralskole 375 elever	16 min 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Kyviks vei	7 min
Storhaug	9 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100



Opplevd trygghet

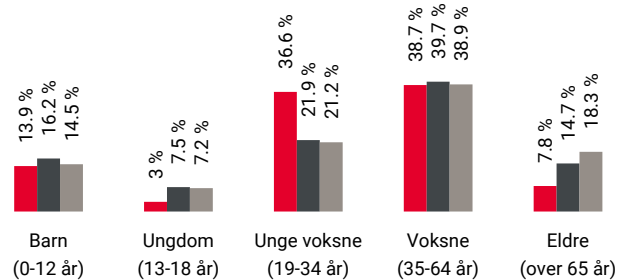
Veldig trygt 75/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lervigtunet/Johannes	1 814	1 044
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nymansveien barnehage (1-5 år) 45 barn	3 min 0.2 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km
Biå Steinerbarnehage (1-5 år) 20 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Lervig Post i butikk	4 min 0.3 km
Coop Extra Støperigården Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 78/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100

Sport

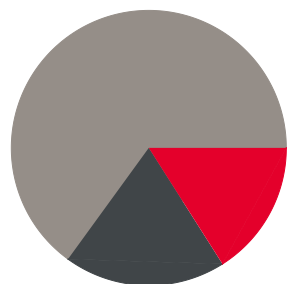
⚽ Nylund skole 2 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km

⚽ Kjelvene balløkke 4 min 🚶
Ballspill 0.3 km

🏊 SATS Storhaug 5 min 🚶

🏊 Aura Fitness Storhaug 6 min 🚶

Boligmasse



■ 16% enebolig
■ 19% blokk
■ 65% annet

«Sentrum er en liten spasertur unna, samtidig som det er kort vei til sjø og turområder.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Mediegården

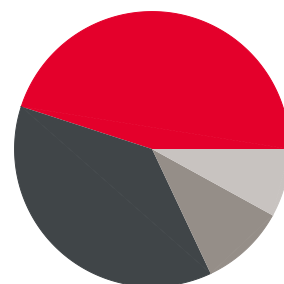
13 min 🚶



Apotek 1 Østre Bydel

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 45% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 10% 13-15 år
■ 8% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



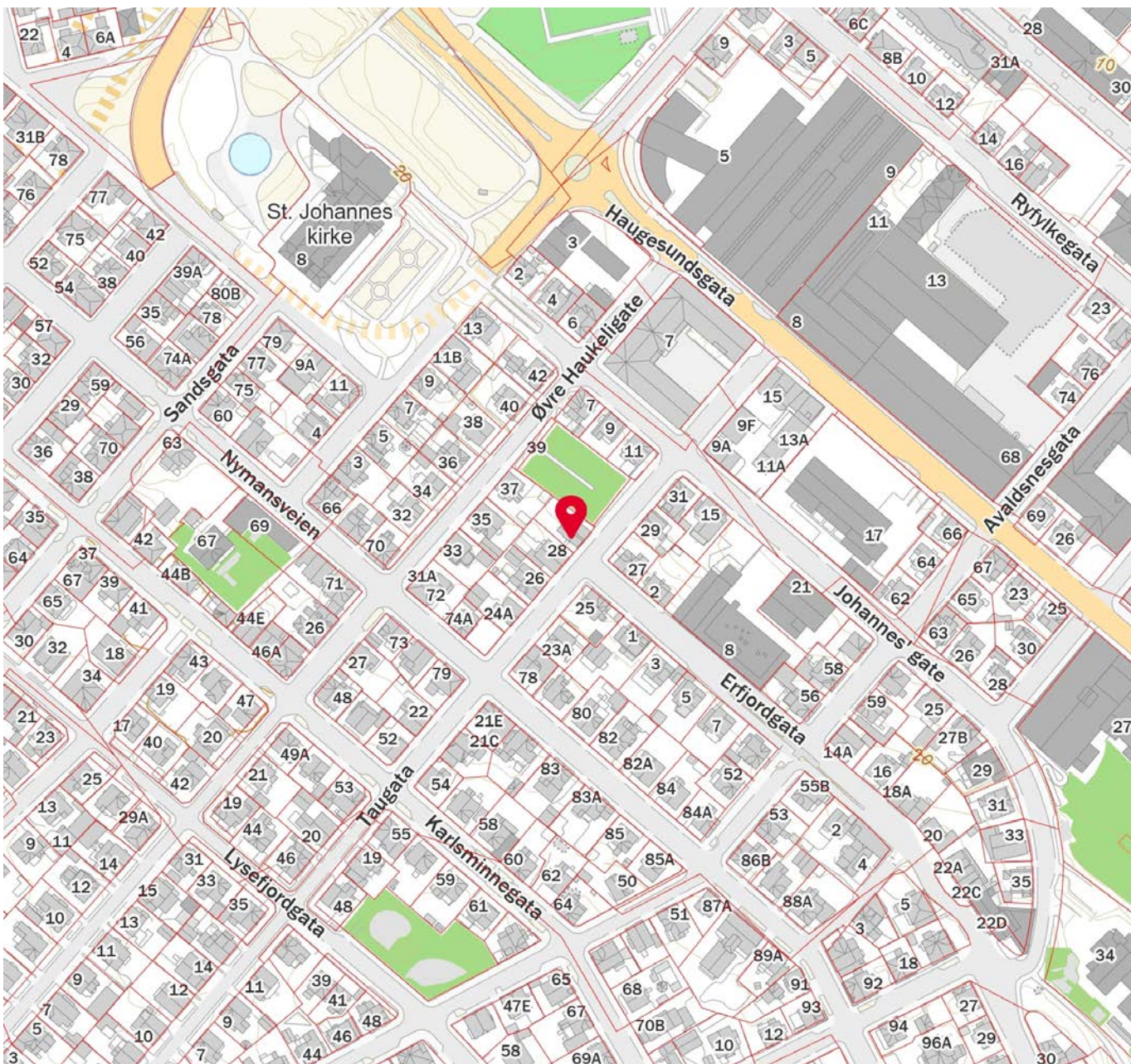
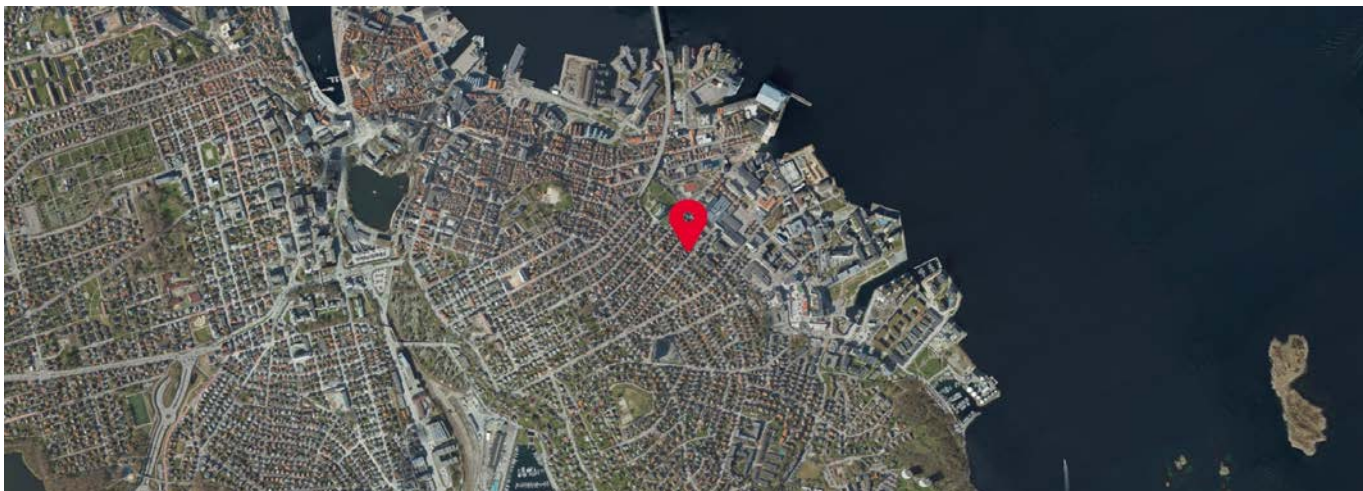
0%

55%

■ Lervigtunet/Johannes
■ Stavanger/Sandnes
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (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 særskilt 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 eier 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, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes 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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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



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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Taugata 30
4014 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christoffer Værstad

Telefon: 970 93 630
E-post: christoffer.verstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre