

PROAKTIV

Del av tomannsbolig med stort potensial

Beliggende i et sentralt og
innholdsrikt område

BERGSAGELVEIEN 27



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



HILLEVÅG

Horisontaldelt del av tomannsbolig med godt potensial beliggende i et kjekt område. Første etasje og deler av kjeller.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bergsagelveien 27, 4016
STAVANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 21, bnr. 583, i Stavanger
kommune

Prisantydning: 3.890.000,-

Omkostninger: 116.240,-

Totalpris: 4.006.240,-

Kommunale avgifter: 17.608,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1939

Rom/soverom: 3/2

BRA: 71 m²

BRA-i: 71 m²

Garasje/Parkering: Parkering på felles
tomt.

Tomt: 495 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	18	34	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
41	117	119	
Vedlegg	Budskjema	Skilleside	

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Adrian Marthinsen
Eiendomsmegler MNEF



Adrian Marthinsen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 46 4 7 4 1 45
E-post: marthinsen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sola
Telefon: 98 08 94 03
Sola Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 934 894 707



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



DIN MEGLER

Adrian Marthinsen har en bachelor i Eiendomsmegling, Juss og Økonomi fra Handelshøyskolen BI i Stavanger, kombinert med fagbrev som elektriker, har Adrian en unik kombinasjon av juridisk, økonomisk og teknisk kompetanse.

Dette gjør ham spesielt godt rustet til å gi kundene en trygg og effektiv salgsprosess – fra første vurdering til gjennomført salg.

Adrian er en engasjert og målrettet eiendomsmeglerfullmektig med solid faglig bakgrunn og sterk lokal tilknytning til Sola. Han er tilknyttet Proaktiv sitt kontor i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, og har god kjennskap til nærområdet og boligmarkedet i regionen.

Adrian jobber strukturert og målrettet for å oppnå best mulig pris for hver bolig, og han legger stor vekt på tett oppfølging, tilgjengelighet og målrettet markedsføring. Med sterkt personlig engasjement og en genuin interesse for menneskene bak boligen, møter han hvert salg med både profesjonalitet og ydmykhet.

Han er en del av et sterkt fagmiljø i Proaktiv, og samarbeider tett med kolleger for å sikre høy kvalitet i alle ledd. For Adrian handler

eiendomsmegling om mer enn bare å selge bolig; det handler om å skape trygghet og verdi i en viktig livssituasjon.

Alt Adrian gjør i rollen som megler, bygger på Proaktiv sin visjon: Han skal berike kundene sine.

Adrian Marthinsen

Eiendomsmegler
Adrian Marthinsen

Proaktiv Sola

Beliggenhet

I våre flotte lokaler i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, finner du kompetente meglere med bred erfaring og lokalkunnskap.

Det handler om å sikre kvalitet i alle ledd i prosessen. Kombinerer man dette med god oppfølging av kunder, oppnår man den beste prisen.

Velkommen!

Proaktiv Sola
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
E-post: sola@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Vi er stolte av å åpne dørene til vårt nye kontor på Sola. Etter flere år som lokale bankmeglere ønsker vi å ha et enda større fokus på meglerfaget, samt tilby kundene høyere kvalitet på presentasjon, skreddersydde løsninger og en enda bedre kundeopplevelse.

Vi jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig, her strekker vi oss langt. Kvaliteten i de rådene vi gir, de skreddersydde løsningene vi tilbyr, vektlegging på presentasjon og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den riktige kjøperen til rett eiendom, som kjøper eiendommen av de riktige grunnene.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat og vi gleder oss til å ta deg imot.

Velkommen!



HILLEVÅG

Kommune: Stavanger / Område: Hillevåg

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Hillevåg er et populært og sentralt område i Stavanger, kjent for sin kombinasjon av urbant og familievennlig preg. Området ligger sør for Stavanger sentrum og har et bredt utvalg av servicetilbud, som dagligvarebutikker, restauranter, kafeer og kjøpesenter. Hillevåg har også et godt kollektivtilbud med hyppige bussavganger til sentrum og omegn, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt.

Bebyggelse

Stort sett boligbebyggelse og næringsbygg.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Kvaleberg skole Linje 2, 3, N84	2 min	🚶	0.1 km
🚶	Mariero stasjon Linje L5	18 min	🚶	1.5 km
🚶	Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min	🚶	2.7 km
✈️	Stavanger Sola	15 min	✈️	

DAGLIGVARE

🚶	Coop Extra Hillevåg Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min	🚶	0.3 km
🚶	Rema 1000 Hillevåg PostNord	7 min	🚶	0.5 km

VARER/TJENESTER

🛒	Kilden Kjøpesenter	9 min	🚶	
🏪	Boots apotek Hillevåg	7 min	🚶	

SPORT

🏃	Kvaleberg skole Aktivitetshall, ballspill	1 min	🚶	0.1 km
🏃	Kvalaberg kunstgress Fotball	2 min	🚶	0.1 km
🏊	Trimeriet Stavanger	3 min	🚶	
🏋️	CrossFit Centrum Hillevåg	7 min	🚶	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Kilden Senter	9 min	🚶	
---	---------------	-------	---	--

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



SKOLER

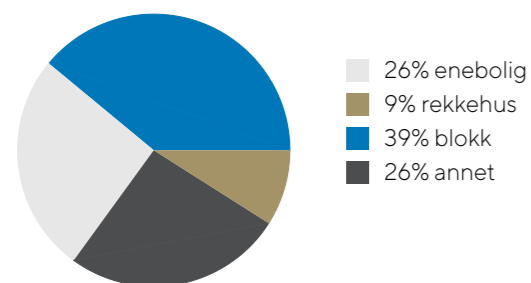
Kvaleberg skole (1-7 kl.) 353 elever, 26 klasser	1 min 0.1 km
Steinerskolen Stavanger grunnskole (1-10 ... 187 elever, 12 klasser	16 min 1.3 km
Auglend skole (1-10 kl.) 499 elever, 29 klasser	18 min 1.5 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 522 elever, 34 klasser	15 min 1.2 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 324 elever, 23 klasser	21 min 1.7 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	22 min 1.9 km

BARNEHAGER

Kvaleberg barnehage (1-5 år) 113 barn	3 min 0.3 km
Sandvikveien barnehage (1-6 år) 90 barn	6 min 0.5 km
Auglend barnehage (1-5 år) 126 barn	16 min 1.3 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL BERGSAGELVEIEN 27

Parkering

Parkering på felles tomt.

Tomtestørrelse

495 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for begge seksjoner.

Tomen har usikre grenser i kartet (nøyaktighet dårligere enn 13 cm). Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.

Deler av carport og innkjørsel til denne ligger på naboens tomt. Carport tilhører seksjon 2. Dersom Seksjon 2 skulle få påslag om fjerning kan det føre til endringer i parkeringsmuligheter.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygningen er oppført på en grunnmur av betong. Etasjeskillene består av trebjelkelag. Ytterveggene er bygget med tømmer og kledd med trepanel utvendig. Taket er bygget med sperr av tre, som er tekket med betongtakstein, takrenner og nedløp er av plast.

Boligen har følgende avvik:

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har råteskader

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et råteskadet vindu vil over tid miste evnen til å holde tett mot vær og vind, noe som over tid kan føre til følgeskader i selve veggkonstruksjonen. Vinduer med råteskader må derfor byttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Dører - 1

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørens karm har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En råteskadet dør vil over tid miste evnen til å holde tett mot vær og vind, noe som over tid kan føre til følgeskader i selve veggkonstruksjonen. Dører med råteskader må derfor byttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Boligen er av eldre dato og har naturlige skjevheter som følge av setninger og materialbevegelser over tid. Selv om høydeavvikene anses som normale for bygningens alder, representerer de et avvik i henhold til NS 3600

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.



OPPLEGG TIL VEDOVN I STUEN



enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Vedovnen er fjernet og røykrøret inn i pipen er åpent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Tiltak:

Brennbare materialer nær sotluken kan forårsake brann. Derfor kreves det brannhemmende tiltak som ildfast plate på vegg eller sotlukestein i pipen når sotluken er nærmere brennbare materialer enn 30 cm.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig slik at pipen kan holdes under oppsyn for utvikling av sprekker og riss.

Når pipen har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, øker risikoen for slitasje, sprekker og andre svekkelser som kan påvirke funksjon og sikkerhet. Det anbefales at pipeløpet undersøkes av en kvalifisert mурmester for å vurdere tilstanden og eventuelt behov for utbedringer.

Åpning i røykrøret kan medføre at kald luft, lukt og eventuelt sot sprer seg inn i boligen. Åpningen bør derfor tettes, eventuelt ved montering av ildsted utført av fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ved hulltaking av påforet vegg av grunnmur i stue ble det målt 21-22 vekt% fuktighet i treverket. Maksnivået i treverk er på 28 vekt%, til sammenligning. Normale nivåer ville ha vært 8-12 vekt% i rom under terreng.

Det er brukt dampsperre på vegger som er under terreng.

Det er råteskader i vegg ved inngangsdøren til kjeller.

Gulvet har en del overflateslitasje og er stedvis noe oppsvulmet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er målt tilstrekkelig fuktighet i den påforede veggen mot grunnmur til at mugg- og råteskader kan oppstå.

For å avdekke omfanget av eventuelle skader, og for å kartlegge årsaken til fuktpåvirkningen, må det gjennomføres

nærmere undersøkelser. Det kan bli nødvendig å rive deler av gulv og vegger og gjenoppbygge disse, avhengig av hva som påvises ved videre undersøkelser. Prisestimatet som er satt gjelder for videre undersøkelse, eventuelle utbedringer vil komme som tillegg.

Dampsperre/plast i vegg under terreng er ikke anbefalt da kondens kan oppstå. Ved en eventuell ombygging av påforet vegg må dampspærren fjernes.

Vegg med råteskadet treverk må åpnes og undersøkes nærmere for eventuell soppvekst som kan forringe innemiljøet. Råteskadet treverk må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

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

Overflater vegger og himling:

Vinduet er i dusjens våtsone.

Tettingen rundt rørgjennomføringer som går gjennom vegg er ikke tilstrekkelig forseglest med rørmansjett eller membran.

Overflater Gulv:

Det er motfall fra sluken mot vegg til kjøkken.

Det mangler stedvis fugemasse i flisefuger.

Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke synlig membran ført ned i sluket over slukens klemring.

Sanitærutstyr og innredning:

Baderomsmøbelet er oppsvulmet.

Det er svertesopp i silikonfuge ved vask.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Badet er i daglig bruk, men har passert forventet levetid. På grunn av manglende forskriftskrav på byggetidspunktet og registrerte avvik, må det påregnes at våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk i henhold til dagens standard.

Ved en oppgradering må alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og øvrige våtromskonstruksjoner dokumenteres for å sikre at løsningen tilfredsstiller gjeldende forskrifter og standarder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

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

Overflater vegger og himling:

Det er hull i baderomsplatene ved badekarets våtsone

Det mangler fugemasse i bunn av baderomsplatene.

Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer i vegg under vask.

Overflater Gulv:

Det er synlige flisekryss i flisefuger.

Fallforholdet er ikke ivaretatt.

Sluk, membran og tettesjikt:

Slukmansjett er avsluttet over slukens klemring.

Sanitærutstyr og innredning:

Baderomsmøbelet er noe oppsvulmet.

Ventilasjon:

Badet har kun naturlig ventilering.

Det mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Badet er i daglig bruk, men har passert forventet levetid. På grunn av manglende forskriftskrav på byggetidspunktet og registrerte avvik, må det påregnes at våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk i henhold til dagens standard.

Ved en oppgradering må alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og øvrige våtromskonstruksjoner dokumenteres for å sikre at løsningen tilfredsstiller gjeldende forskrifter og standarder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer - 1

Utvendig > Dører

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk

Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bygningssakskyndig

Rogatakt AS v/ Pål Svela (befaringsdato: Tirsdag, 24. mars 2026)

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

VELKOMMEN INN!

Boligen har felles entré samt egen inngang til kjellerdel



LYSMALT GANG MED
PLASS TIL YTTERTØY



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

1.etasje: 2 Soverom, entré, kjøkken, bad og stue.
Kjeller: Entré, 2 soverom, stue/kjøkken og bad. Kjeller er ikke godkjent for varig opphold.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

Gulvareal i kjeller er målt opp til 47 m²
Takhøyden i kjelleren er målt til 187 cm, og arealet i kjelleren er derfor ikke måleverdig areal i henhold til NS 3940 areal- og volumberegninger av bygninger.

Standard

Velkommen til Bergsagelveien 27!
En innholdsrik del av tomannsbolig med stort potensiale. Boligen har behov for oppussing.
Boligen har en kjekk beliggenhet sentralt på Hillevåg som gir nærhet til alt en trenger i hverdagen. Svært gode bussforbindelser med kort avstand fra boligen.

1.etg

- Felles entré og trapp ned til felles vaskerom.
- Romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med dagslys.
- Kjøkken med god skap- og benkeplass. Frittstående hvitevarer følger ikke med i salget.
- 2 soverom av god størrelse med plass til dobbeltseng og garderobeskap.
- Helfliset bad med dusjkabinett, møbel og toalett.

U.etg:

- Egen inngang.
- Kjelleren er innredet som en hybel med entré, bad, soverom og stue/kjøkken. Endringer fra sekundærom til rom for varig opphold er et søknadspliktig tiltak. Det foreligger ikke søknad eller godkjenning om denne endringen. For mer detaljert informasjon se punkt ferdigattest/brukstillatelse i salgsoppgaven.

Parkering på felles tomt.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming samt mulighet for vedovn.

Info energiklasse

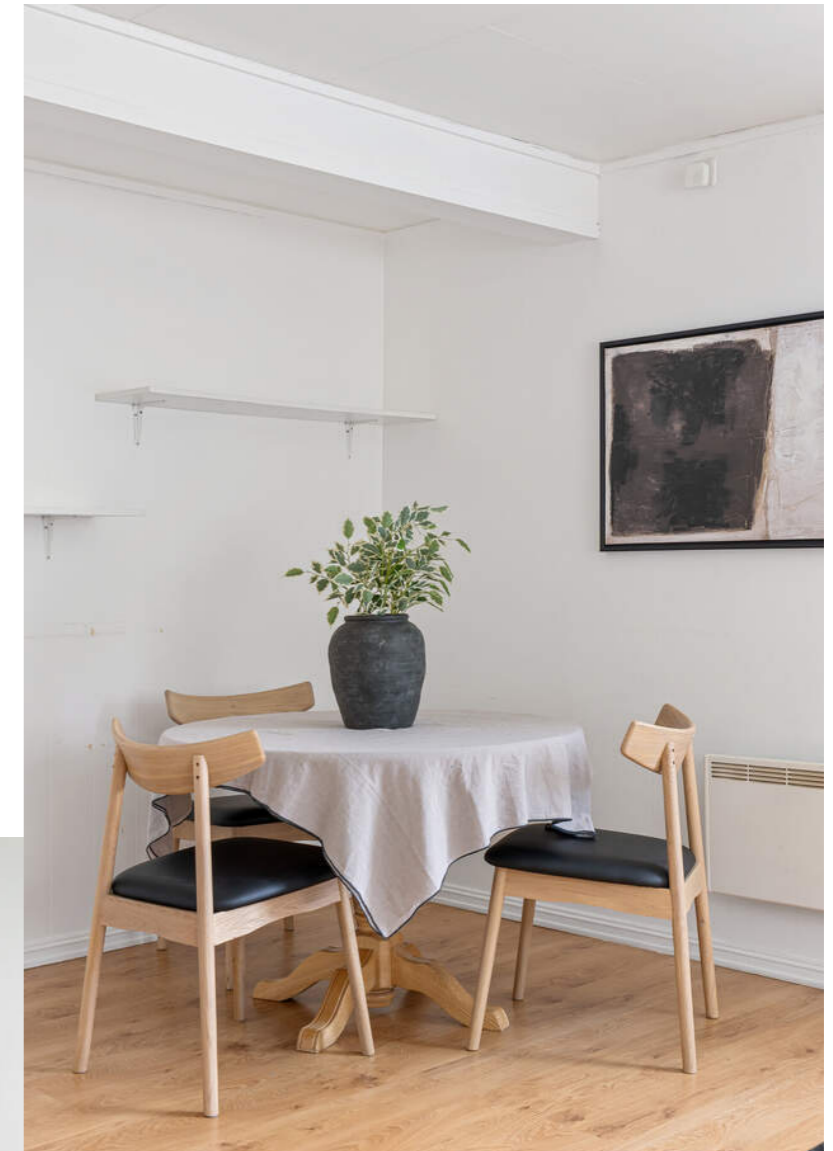
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven. Boligen har fått energiklasse G

Hvitevarer

Frittstående som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin følger som hovedregel ikke med i salget.

DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

Stuen er enkel å møblere med flere sittede og TV-seksjon.





ROMSLIG STUE

Enkel å møblere



GOD SKAPPLASS





VARMEKABLER I GULV



HOVEDSOVEROM





SOVEROM 2



EGEN INNGANG TIL KJELLER

Innredet som hybel, ikke godkjent.





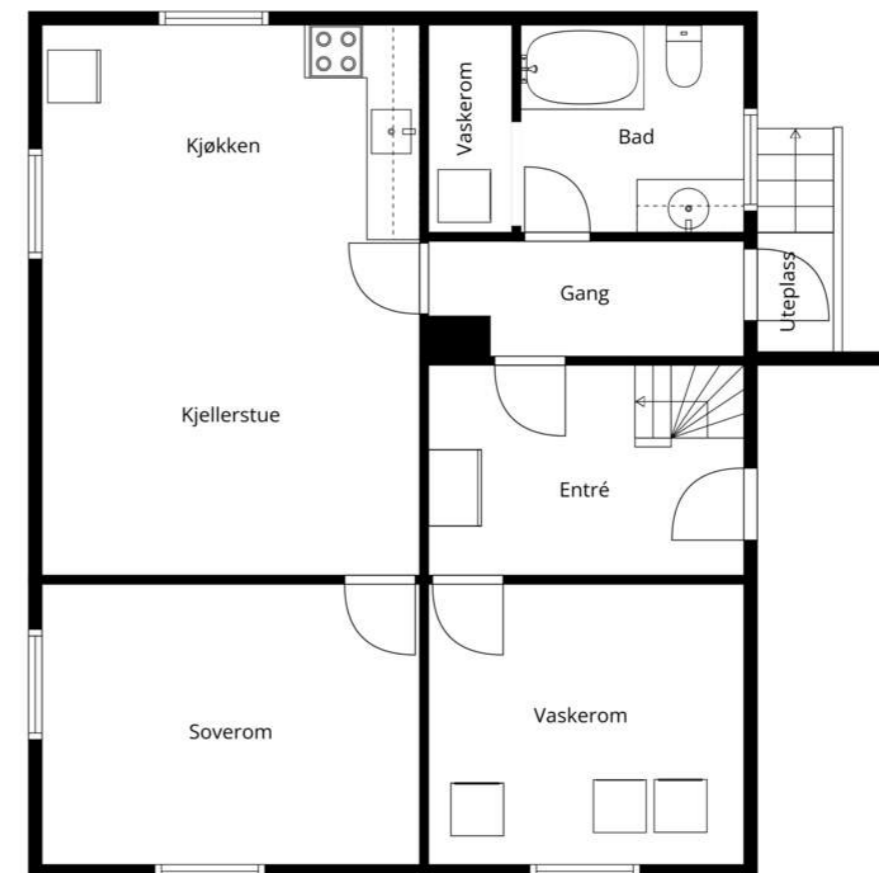
**KJELLERSTUE ER IKKE
BYGGEMELDT/GODKJENT**







PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

913.323,- for 2025

Formuesverdi sekundær

3.653.292,- for 2025

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

17.608,- for 2026

Kommentar fellesgjeld

Mindre sameie med to seksjoner. Sameiet er ikke formalisert med vedtekter, styre eller budsjett/regnskap/årsberetning. Det praktiseres ikke fellesutgifter. Seksjonene deler på utgifter til bygningsforsikring, vedlikehold og utgifter. Selv om det ikke er mnd. fellesutgifter må en derfor likevel beregne seg utgifter til det som fellesutgifter normalt dekker. Når det ikke foreligger vedtekter er det standard vedtektene i lov om eierseksjoner som gjelder.

Seksjon 2 har ansvar for forsikring.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Rommene er heller ikke definert i tegningene og kan derfor ikke garanteres godkjent som dagens bruk.

Takkonstruksjonen er inntegnet som helvalm men dagens takkonstruksjon er halvvalm,

Det er i tillegg gjort endringer på inngangspartiet, samt bygget ut en større entré med takterrasse. Endringene innebærer fasadeendringer samt endringer av bærende konstruksjoner og er derfor et søknadspiktig tiltak.

Deler av kjelleren er tatt i bruk som hybel. Bruksendring fra sekundærrrom til rom for varig opphold er søknadspiktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra sekundærrrom til rom for varig opphold ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Kjelleren er innredet som en hybel med entré, bad, soverom og stue/kjøkken. Hybelen er ikke lovlig, da takhøyden er for lav, dagslysforholdene i stue/kjøkken ikke er tilfredsstillende, og vinduene ikke har tilstrekkelig størrelse til å benyttes som godkjent rømningsvei.

Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

21/583:
Heftelser i eiendomsrett:

15.05.2007 - Dokumentnr: 2007/9051-1/102 - Seksjonering Begjæring om oppdeling av Gnr: 21 Bnr: 583 i 2 eierseksjoner. Seksjon 1 har formål bolig med sameiebrøk 45/100. Seksjon 2 har formål bolig med sameiebrøk 55/100. Dokumentet inneholder situasjonsplan og plantegninger som viser inndelingen av bruksenheter og fellesareal.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse, gang/sykkelvei, kjørevei og annet kombinert formål.

Reguleringsplan
Id 1179

Navn Hillevåg m/bestemmelser.
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 04/17/1989 00:00:00

Reguleringsplaner under arbeid
Id 2731
Navn Områderegulering for Hillevåg
Plantype 34 - Områderegulering
Status 2 - Planforslag

Planen er under behandling, vi har ikke mottatt ytterlig informasjon om innholdet i denne.

Det foreligger reviderte retningslinjer for rekkefølgetiltak i Hillevåg i forbindelse med kommunedelplan for Paradis og Hillevåg sist revidert 19.03.2015. Se vedlegg i salgsoppgave for nærmere informasjon.

Eiendommen ligger innenfor hensynsone H570_2 som gir særlige retningslinjer for Trehusbyen. «Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til eterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen. Se vedlegg i salgsoppgave for ytterlig informasjon.

Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate og delvis via privat vei.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Radonmåling

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

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Kjerneinformasjon

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 890 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
97 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

98 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
116 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 988 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 006 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggssikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar

begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-

Kjerneinformasjon

nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Kjerneinformasjon

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Abdullah Danyal Cinar

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 40 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 40 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 16 900,00, Oppgjørshonorar kr 9 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Visning / overtakelse pr. stk. kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 58 350.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 297,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 842.

Totale kostnader kr. 59 192.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for

tilrettelegging, avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
13.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Bergsagelveien 27, 4016 STAVANGER

18 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bergsagelveien 27	Bergsagelveien 27	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

8 - 9 år

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen selv, men har leid ut i siste 6 månedene.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Cinar, Abdullah Danyal

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

 Ja Nei

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
 Mus i loftet til 2 etg. Som er eid av en annen person.
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.

Side 3

- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei

- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei

- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Hillevågspanen. Dere kan selv sjekke på stavanger kommune sine nettsider. Dem skal utvikle hillevåg 5 - 30 år fram i tid.

- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ikke relevant for denne boligen.

- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

**Boligselgerforsikring****Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 23678300

Egenerklæringskjema

Name	Date
Abdullah Danyal Cinar	2026-03-18

Identification

 Abdullah Danyal Cinar

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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Abdullah Danyal Cinar

18/03-2026
13:41:06BankID OIDC
High

Tilstandsrapport



Tomannsbolig

Bergsagelveien 27 , 4016 STAVANGER STAVANGER kommune

gnr. 21, bnr. 583, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 71 m²

Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 22211-1348

Eiendomsverdi ref nr: FC1500

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Pål Svela



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

Rogatakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Pål Svela

Pål Svela

pål@rogatakst.no

481 93 770



ROGATAKST

Oppdragsnr.: 22211-1348

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 2 av 34

Bergsagelveien 27 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 583
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22211-1348

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 3 av 34

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TOMT

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsrom og hage.

PARKERING

I gårdsrom.

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført på en grunnmur av betong. Etasjeskille består av trebjelkelag. Ytterveggene er bygget med tømmer og kledd med trepanel utvendig. Taket er bygget med sperr av tre, som er teknet med betongtakstein, takrenner og nedløp er av plast.

OPPVARMING

Elektrisk.

KONKLUSJON

Den vurderte boligen fremstår i grei stand sett i forhold til alder. Vurderte bygningsdeler med avvik skyldes i hovedsak alder, samt noe svikt i utførelse eller prosjektering. Registrerte avvik er ikke uvanlige å finne i en bolig fra denne tidsperioden.

Boligen er vurdert med tilstandsgrad på ulike punkter, og antall tilstandsgrader med ulik karakter står oppført under "Sammendrag av boligens tilstand", hvor også betydningen av de ulike tilstandsgradene er nærmere beskrevet.

Tomannsbolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG

Taket er teknet med betongtakstein.

Boligen har takrenner, nedløp og beslag av plast, og er fra samme årstall som taktekkingen.

Yttervegger er oppført med tømmerkonstruksjon fra byggeår. Utvendig fasade består av liggende kledning av tre.

Bygningen har en halvvalm takkonstruksjon.

Vinduer er av tre, med 2-lags glass.

Vinduene i 1.etasje er fra 2011 på stue og soverom 2 og fra 1978 på soverom 1 og kjøkken.

Inngangsdør i kjeller er av høytrykkslaminat med 2-lags glass.

Trapp til bygningens inngangsparti er av betong med trinn belagt med flis/skifer. Trappen har et rekkverk av stål. Trapp til kjeller er av betong belagt med flis. Det er en sluk i bunn av trappen for drenering av vann.

INNVENDIG

Boligen har laminat på gulvet, tapet og malte panelplater på vegg og himlingsplater i taket. Boligen har betonggulv mot grunn og etasjeskiller av tre.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

1. etasje: 30 mm målt på 2 meter og 30 mm målt i hele rommet.

Det er målt i stue og soverom.

Kjeller: 25 mm målt på 2 meter og 25 mm målt i hele rommet. Det er målt i stue og entre.

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.

Det er ikke montert ildsted i boligen.

Sotluken er plassert i underetasjen, på gangen.

Kjeller er delvis under terrenget og ventileres via veggventiler.

Hybelen har laminat på gulvet, panel på vegger og himlingsplater i taket.

Boligen har malte glatte dører.

VÅTROM

Bad

Alder på badet er ikke kjent, men basert på fliser brukt på gulv og sluket er badet vurdert å være fra rundt 1990.

Badet har flis på vegger og i taket er det himlingsplater. Gulvet er flislagt.

Badet er innredet med:
- Vegghengt toalett
- Baderoms møbel med vask
- Dusjkabinett
Badet har mekanisk avtrekk og tilluft fra spalte under dørblad. Badet har baderomsplater på vegg og himlingsplater i taket. Gulvet er belagt med flis. Badet har en sluk av plast. Badets tettesjikt er smøremembran på gulv og baderomsplater på vegg. Badet er innredet med:
- Badekar
- Baderoms møbel med vask
- Toalett
- Opplegg for vaskemaskin
Badet har naturlig ventilering via veggventil.

KJØKKEN

1. etasje

Kjøkken har laminat på gulv og panel på vegger. Det er glatte hvite fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer. Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

Kjeller

Kjøkken har laminat på gulv og malte plater på vegger.

Det er glatte hvite fronter.

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Bergsagelveien 27 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 583
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Boligen har eldre vannrør av kobber, med ukjent alder. Stoppekran er plassert på felles vaskerom og bad i hybel.

Boligen er oppført med naturlig ventilering fra veggventiler, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter. Berederen er fra 2002 og er plassert på felles vaskerom.

Hybel har en varmtvannsbereder på 120 liter. Berederen er fra 1998 og er plassert på bad.

Boligen har elektrisk anlegg av varierende alder og utførelse. Det er gjort oppgraderinger i sikringskapet. Det er automater og automatisk måler i sikringskapet. Sikringskap er plassert i felles gang til kjeller og i hybel.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har drenering fra byggeår. Dreneringen er i seg selv ikke synlig for kontroll. Tilstandsgrad er av den grunn satt ut fra alder, forventbar levetid og observasjoner gjort i kjeller.

Boligen har grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår. Det er flatt terreng rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert. Tilstandsgrad er gitt ut fra forventet levetid.

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

[Gå til side](#)

1. etasje har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Søknadspåtliggende endringer:

- Takkonstruksjonen er inntegnet som halvvalm men dagens takkonstruksjon er halvvalm, Endringene innebærer fasadeendringer samt endringer av bærende konstruksjoner og er derfor et søknadspåtliggende tiltak

Bruken av rommene for boligen er ikke angitt på tegningene og bør avklares med kommunen.

Kommunen kan kreve at forholdene omsøkes i etterkant, eller i ytterste konsekvens kreve tilbakeføring til opprinnelig godkjent løsning. Det anbefales derfor å avklare forholdet med kommunen og søke om godkjenning av de utførte endringene.

Ikke søknadspåtliggende endringer:

Veggen mellom gang og kjøkken er flyttet, og døren til badet er flyttet fra badet til gangen.

Veggen mellom stue og soverom er flyttet, og åpningen i veggen er i dag erstattet med en dør.

Endringene innebærer endringer av ikke-bærende konstruksjoner og er derfor ikke søknadspåtliggende tiltak.

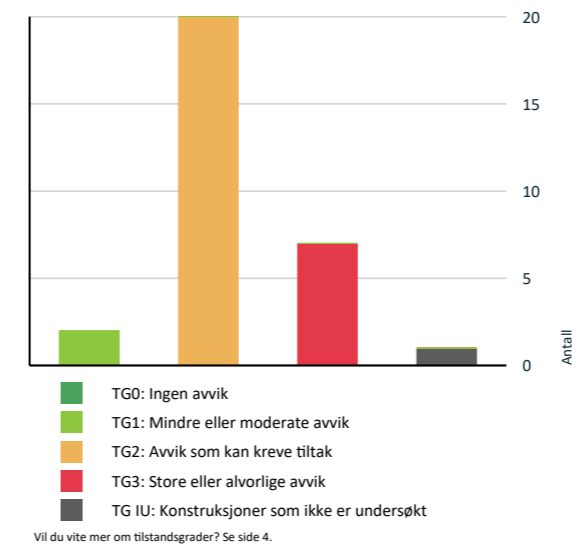
Bergsagelveien 27 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 583
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

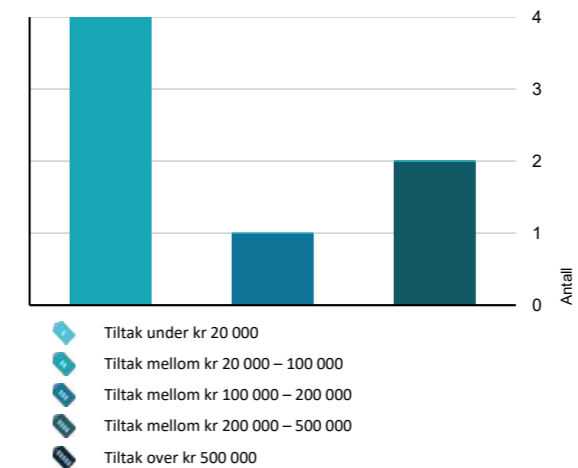


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Bergsagelveien 27 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 583
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22211-1348

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 8 av 34

Bergsagelveien 27 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 583
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1939

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Det er behov for vedlikehold fremover.

UTVENDIG

! Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men taktekking og undertak har redusert restlevetid på grunn av aldersrelaterte svekkelser som kan øke risikoen for lekkasjer i taket. For å opprettholde et funksjonelt tak er det viktig å overvåke tilstanden til taket regelmessig og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner ved behov.

! Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner, nedløp og beslag av plast, og er fra samme årstall som taktekkingen. Takrenner og beslag er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er nedbøyninger i takrennen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 22211-1348

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 9 av 34

Bergsagelveien 27, 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 583
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Snøfangere bør monteres på taket for å redusere risikoen for takras, som kan forårsake skader på personer, dyr eller eiendeler. Selv om snøfangere ikke var et krav da bygget ble oppført, skal dette vurderes i henhold til NS 3600. Ifølge standarden skal det gis TG2 dersom snøfangere mangler, og for å oppnå TG1 må dette utbedres.

Det er foreløpig ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av aldersrelaterte svekkelser i takrenner og beslag kan det plutselig oppstå lekkasjer som kan føre til økt fuktpåkjenning på underliggende fasader og konstruksjoner. For å forebygge dette bør takrenner og beslag inspiseres og renses jevnlig. Det anbefales å bytte takrenner og beslag samtidig som taktekingen skiftes.

Nedbøyning i takrennen kan føre til at vannet renner over kanten i stedet for å ledes ned i taknedløpet. For å sikre effektiv vannavrenning bør takrennen utbedres slik at den har et jevnt fall mot nedløpet.



Manglende snøfanger på taket



Takrenne med nedbøyninger.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført med tømmerkonstruksjon fra byggeår. Utvendig fasade består av liggende kledning av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledningen er værslitt og mangler partier med overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 22211-1348

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 10 av 34

Bergsagelveien 27, 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 583
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Manglende lufting av kledningen fører til redusert luft sirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader på kledningsbordene. Det må derfor etableres lufting med musesperre for kledningen.

Spredt råteskader i kledningen gir ikke bare kosmetiske utfordringer, men øker også risikoen for at råteskader og vanninntrenging i selve veggkonstruksjonen. Råteskadet kledning må skiftes.

Musesperre må etableres mellom kledningen og veggkonstruksjonen for å forhindre at mus klatrer opp langs veggen og får mulighet til å trenge seg inn i boligen.

Værslitt og oppsprukket kledning kan øke risikoen for råte i treverket. For å forebygge dette anbefales det å skrape og male den værslitte kledningen, samt bytte ut eventuelle skadede eller oppsprukne kledningsbord. Dette vil bidra til å bevare både utseendet og levetiden på fasaden.



Manglende lufting for kledning.



Råteskadet bunnstokk.



Kledning med spredt råteskade



Værslitt kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Bygningen har en halvvalm takkonstruksjon.

Det er ikke tilgang til takkonstruksjonen fra boligen og takkonstruksjonen er derfor ikke vurdert.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er av tre, med 2-lags glass.

Vinduene i 1.etasje er fra 2011 på stue og soverom 2 og fra 1978 på soverom 1 og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har råteskader

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 22211-1348

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 11 av 34

Bergsagelveien 27, 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 583
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Et råteskadet vindu vil over tid miste evnen til å holde tett mot vær og vind, noe som over tid kan føre til følgeskader i selve veggkonstruksjonen. Vinduer med råteskader må derfor byttes.

Kostnadsestimert: 100 000 - 200 000



Råteskadet vinduskarm.



Råteskadet vinduskarm.

TO 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Vinduer i kjeller er av tre med 2-lags glass som er fra 1988.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid er overskredet og vinduene.

Vinduene er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler. Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.

Værslitt og oppsprukket treverk i karmen til vinduene, øker risikoen for at vann trenger inn i materialet, noe som kan føre til fuktskader, samt råteskader i karmen over tid. For å håndtere dette, anbefales det å skrape og male værslitt treverk.



Værslitt vinduskarm.

TO 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør i kjeller er av høytrykkslaminat med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig byggeskum rundt døren og tettingen underdøren har er oppsprukket/mangelfull.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 22211-1348

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 12 av 34

Bergsagelveien 27, 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 583
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Tettingen rundt døren bør utbedres for å unngå fuktinntrengning, som kan føre til følgeskader.



Synlig byggeskum.



Oppsprukket fuge i bunn av dør.

TO 3 Dører - 1

Beskrivelse

Bygningens felles inngangsdør er av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørens karm har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En råteskadet dør vil over tid miste evnen til å holde tett mot vær og vind, noe som over tid kan føre til følgeskader i selve veggkonstruksjonen. Dører med råteskader må derfor byttes.

Kostnadsestimert: 20 000 - 100 000



Råteskadet dørkarm.

TO 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til bygningens inngangsparti er av betong med trinn belagt med flis/skifer Trappen har et rekkverk av stål.

Trapp til kjeller er av betong belagt med flis.

Det er en sluk i bunn av trappen for drenering av vann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er store sprekker i trapp til inngangspartiet.

Det er registrert knuste fliser i trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 22211-1348

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 13 av 34

Bergsagelveien 27, 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 583
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Sprekker i trappen bør utbedres med betong- eller reparasjonsmasse for å unngå at stein og masser i trappen forskyver seg, noe som kan føre til setninger og ytterligere sprekkdannelser.

Knuste fliser er et kosmetisk avvik og kan byttes etter ønske.



Knust flis.



Sprekker i trapp til inngangspartiet.

INNSENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har laminat på gulvet, tapet og malte panelplater på vegg og himlingsplater i taket

TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har betonggulv mot grunn og etasjeskiller av tre.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

1. etasje: 30 mm målt på 2 meter og 30 mm målt i hele rommet. Det er målt i stue og soverom.
Kjeller: 25 mm målt på 2 meter og 25 mm målt i hele rommet. Det er målt i stue og entre.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Boligen er av eldre dato og har naturlige skjevheter som følge av setninger og materialbevegelser over tid. Selv om høydeavvikene anses som normale for bygningens alder, representerer de et avvik i henhold til NS 3600.

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser målinger av høydeavvik i gulv i 1. etasje.



Bildet viser målinger av høydeavvik i gulv i kjeller.

Oppdragsnr.: 22211-1348

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 14 av 34

Bergsagelveien 27, 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 583
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

TO 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er ikke montert ildsted i boligen.
Sotluken er plassert i underetasjen, på gangen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Vedovnen er fjernet og røykrøret inn i pipen er åpent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Brennbare materialer nær sotluken kan forårsake brann. Derfor kreves det brannhemmende tiltak som ildfast plate på vegg eller sotlukestein i pipen når sotluken er nærmere brennbare materialer enn 30 cm.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig slik at pipen kan holdes under oppsyn for utvikling av sprekker og riss.

Når pipen har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, øker risikoen for slitasje, sprekker og andre svekkelser som kan påvirke funksjon og sikkerhet. Det anbefales at pipeløpet undersøkes av en kvalifisert murmester for å vurdere tilstanden og eventuelt behov for utbedringer.

Åpning i røykrøret kan medføre at kald luft, lukt og eventuelt sot sprer seg inn i boligen. Åpningen bør derfor tettes, eventuelt ved montering av ildsted utført av fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller er delvis under terrenget og ventileres via veggventiler.

Hybelen har laminat på gulvet, panel på vegger og himlingsplater i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking av påforet vegg av grunnmur i stue ble det målt 21-22 vekt% fuktighet i treverket. Maksnivået i treverk er på 28 vekt%, til sammenligning. Normale nivåer ville ha vært 8-12 vekt% i rom under terreng.

Det er brukt dampsperre på vegger som er under terreng.

Det er råteskader i vegg ved inngangsdøren til kjeller.

Gulvet har en del overflateslitasje og er stedvis noe oppsvulmet.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22211-1348

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 15 av 34

Bergsagelveien 27, 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 583
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er målt tilstrekkelig fuktighet i den påforede veggen mot grunnmur til at mugg- og råteskader kan oppstå. For å avdekke omfanget av eventuelle skader, og for å kartlegge årsaken til fuktpåvirkningen, må det gjennomføres nærmere undersøkelser. Det kan bli nødvendig å rive deler av gulv og vegger og gjenoppbygge disse, avhengig av hva som påvises ved videre undersøkelser. Prisestimatet som er satt gjelder for videre undersøkelse, eventuelle utbedringer vil komme som tillegg.

Dampsperre/plast i vegg under terreng er ikke anbefalt da kondens kan oppstå. Ved en eventuell ombygging av påforet vegg må dampspærren fjernes.

Vegg med råteskadet treverk må åpnes og undersøkes nærmere for eventuell soppvekst som kan forringe innemiljøet. Råteskadet treverk må skiftes ut.

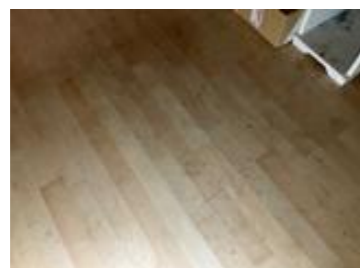
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



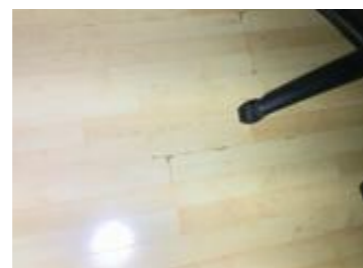
Råteskader i vegg.



Fuktmålingen viser 21,6 vekt%.



Gulv med slitasje.



Oppsvulmet gulv.

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere dører subber i karm/gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør som subber i karm fører til at døren kan bli tung/vanskelig å åpne og lukke, i tillegg til at det blir unødvendig stor slitasje på døren. Døren bør justeres slik at den kan åpnes og lukkes uten å ta i karmen.

Oppdragsnr.: 22211-1348

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 16 av 34

Bergsagelveien 27, 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 583
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



Dørblad som subber i karm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TO 3 Generell

Beskrivelse

Alder på badet er ikke kjent, men basert på fliser brukt på gulv og sluket er badet vurdert å være fra rundt 1990.

Overflater vegger og himling:

Badet har flis på vegger og i taket er det himlingsplater.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt.

Dørterskel er 55 mm over gulvet.

Sluk, membran og tettesjikt:

Badet har en sluk av plast av eldre alder.

Sanitærutstyr og innredning:

Badet er innredet med:

- Vegghengt toalett
- Baderoms møbel med vask
- Dusjkabinett

Ventilasjon:

Badet har mekanisk avtrekk og tilluft fra spalte under dørblad.

Vurdering av avvik:

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

Overflater vegger og himling:

Vinduet er i dusjens våtsone.

Tettingen rundt rørgjennomføringer som går gjennom vegg er ikke tilstrekkelig forseglet med rørmansjett eller membran.

Overflater Gulv:

Det er motfall fra sluken mot vegg til kjøkken.

Det mangler stedvis fugemasse i flisefuger.

Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke synlig membran ført ned i sluket over slukens klemring.

Sanitærutstyr og innredning:

Baderoms møbelet er oppsvulmet.

Det er svertesopp i silikonfuge ved vask.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22211-1348

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 17 av 34

Bergsagelveien 27, 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 583
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Badet er i daglig bruk, men har passert forventet levetid. På grunn av manglende forskriftskrav på byggetidspunktet og registrerte avvik, må det påregnes at våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk i henhold til dagens standard.

Ved en oppgradering må alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og øvrige våtromskonstruksjoner dokumenteres for å sikre at løsningen tilfredsstiller gjeldende forskrifter og standarder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oppsvulmet baderomsmøbel.



Målingen viser motfall på gulvet ved sluk.



Manglende tetting rundt rørgjennomføringer i vegg



Oversiktsbilde av sluk.

1. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra kjøkken og inn mot vaskens våtsone. Det er målt etter fuktighet i veggens bunnsvill ved bruk av elektropigget, uten at det er påvist unormale verdier.

Området som det er målt etter fukt er ikke det mest fuktutsatte området av badet, da dusjsonen ligger mot yttervegg. Dette utelukker ikke muligheten for skjulte avvik andre steder i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved visuell inspeksjon i hulltakingen er det registrert fuktskolder på baksiden av plate montert på vegg for bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktskjoldene og om det foreligger skader. Det ble ikke målt unormale fuktverdier i området ved befaring.

Oppdragsnr.: 22211-1348

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 18 av 34

Bergsagelveien 27, 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 583
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



Fuktmåling uten utslag.



Fuktskole på bakside av plate for bad.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Overflater vegger og himling:
Badet har baderomsplater på vegg og himlingsplater i taket.

Overflater Gulv:

Gulvet er belagt med flis.
Det er målt 5 mm fall fra dør til sluk.
Lokalt i området rundt sluken er fallet målt til 5–10 mm/m.
Dørterskel er 50 mm over gulv.

Sluk, membran og tettesjikt:

Badet har en sluk av plast.
Badets tettesjikt er smøremembran på gulv og baderomsplater på vegg.

Sanitærutstyr og innredning:

Badet er innredet med:
- Badekar
- Baderomsmøbel med vask
- Toalett
- Opplegg for vaskemaskin

Ventilasjon:

Badet har naturlig ventilering via veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Overflater vegger og himling:

Det er hull i baderomsplatene ved badekarets våtsone
Det mangler fugemasse i bunn av baderomsplatene.
Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer i vegg under vask.

Overflater Gulv:

Det er synlige flisekryss i flisefuger.
Fallforholdet er ikke ivaretatt.

Sluk, membran og tettesjikt:

Slukmansjett er avsluttet over slukens klemring.

Sanitærutstyr og innredning:

Baderomsmøbelet er noe oppsvulmet.

Ventilasjon:

Badet har kun naturlig ventilering.
Det mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 22211-1348

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 19 av 34

Bergsagelveien 27, 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 583
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Badet er i daglig bruk, men har passert forventet levetid. På grunn av manglende forskriftskrav på byggetidspunktet og registrerte avvik, må det påregnes at våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk i henhold til dagens standard.

Ved en oppgradering må alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og øvrige våtromskonstruksjoner dokumenteres for å sikre at løsningen tilfredsstiller gjeldende forskrifter og standarder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Synlig fugekruss.



Oversiktsbilde av sluk.



Naturlig ventilering.



Manglende fall mot sluk.

KJELLER > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra entre og inn mot vaskens våtsone. Det er målt etter fuktighet i veggens bunnsvill ved bruk av elektropigger,

Området som det er målt etter fukt er ikke det mest utsatte området av badet, da dusjonen ligger mot yttervegg. Dette utelukker ikke muligheten for skjulte avvik andre steder i vegg.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Ved hulltaking ble det målt 17-18 vektprosent fukt i treverket, noe som er høyere enn normalt for rom under terreng, hvor forventede verdier ligger mellom 8 og 12 vektprosent. Det forhøyede fuktnivået kan ha sammenheng med det allerede registrerte høye fuktnivået i den påførende vegg mot grunnmur for punktet rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør holdes under oppsyn for å avdekke om fuktnivået øker, eller om det oppstår skader over tid. Det noe høye fuktnivået bør ses i sammenheng med fuktmålinger utført i rom under terreng og punktet for drenering.

Oppdragsnr.: 22211-1348

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 20 av 34

Bergsagelveien 27, 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 583
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



Fuktmålingen viser 17,3 vekt%

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har laminat på gulv og malte plater på vegger.

Det er glatte hvite fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.

Det ble gjort fuktspøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skapdører ved vask er oppsvulmet.

Gulvet er stedvis oppsvulmet ved vask: Det ble ikke registrert utslag for fukt i området ved bruk av fuktsøker på beforing.

Det er svertesopp på vegg under vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsvulmet skapdører er et kosmetisk avvik og kan utbedres etter ønske.

Oppsvulmede gulv er et kosmetisk avvik og kan utbedres etter ønske.

Fuger med svertesopp bør fjernes og refoges med fugemasse som er motstandsdyktig mot sopp.



Oppsvulmet skapfronter.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Oppdragsnr.: 22211-1348

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 21 av 34

Bergsagelveien 27, 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 583
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset avtrekk i ventilatoren ved funksjonstest under befarng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begrenset avtrekk kan føre til opphopning av matos, fukt og lukt. Ventilatoren bør kontrolleres og rengjøres for å sikre optimal funksjon. Dersom avtrekket fortsatt er utilstrekkelig, må reparasjon eller utskifting av ventilatoren utføres.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har laminat på gulv og panel på vegger.

Det er glatte hvite fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.

Det ble gjort fuktsøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplaten ved vask er oppsvulmet.

Fronter ved vask er oppsvulmet.

Det er misfarging og fett fra matlagning på vegg og i tak ved komfyrens plassering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En oppsvulmet benkeplate vil være mer utsatt for ytterligere skade og slitasje. Hvis ikke de oppsvulmede delene av benkeplaten fuktsikres, kan dette føre til ytterligere delaminering av laminatlaget, avskalling av overflaten. Oppsvulmet del av benkeplaten bør fuktsikres for økt levetid.

Oppsvulmede skapdører er et kosmetisk avvik og kan utbedres etter ønske.

Vegg og tak med misfarging og fett bør vaskes og males.



Oppsvulmet benkeplate og fronter.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22211-1348

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 22 av 34

Bergsagelveien 27, 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 583
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.



Bildet viser funksjonstest av avtrekket som er gjennomført med papir og vurdert som tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har eldre vannrør av kobber, med ukjent alder.
Stoppekran er plassert på felles vaskerom og bad i hybel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak på nåværende tidspunkt, men det foreligger en risiko for aldersrelaterte svekkelser i skjøter og rørmateriale. Vannrørens restlevetid er redusert, og utskifting av rørene anbefales ved oppgradering av våtrom.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast av eldre, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om det ikke foreligger behov for tiltak nå, er restlevetiden til avløpsrørene redusert som følge av aldersrelaterte svekkelser. Rørene bør derfor skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med naturlig ventilering fra veggventiler, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Flere oppholdsrom har kun ventilering via vindusventiler og mangler veggventiler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilering kun via vindusventiler vurderes som noe begrenset ventilasjon, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og opphopning av fuktig luft. For å bedre innneklimaet bør det etableres en bedre ventilasjonsløsning, for eksempel i form av veggventiler.

Oppdragsnr.: 22211-1348

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 23 av 34

Bergsagelveien 27, 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 583
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Te 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereider på 200 liter.
Bereideren er fra 2002 og er plassert på felles vaskerom.

Hybel har en varmtvannsbereider på 120 liter.
Bereideren er fra 1998 og er plassert på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg av varierende alder og utførelse.
Det er gjort oppgraderinger i sikringsskapet.
Det er automater og automatisk måler i sikringsskapet.
Sikringsskap er plassert i felles gang til kjeller og i hybel.

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.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Ukjent
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Oppdragsnr.: 22211-1348

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 24 av 34

Bergsagelveien 27, 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 583
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

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

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?
Nei

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 Det er registrerte ledninger som ikke er tilstrekkelig tildekket på soverom i kjeller og gang i 1. etasje.

På grunn av anleggets alder, og registrerte avvik, anbefales det å få utført en kontroll av en fagperson som kan gi en profesjonell vurdering av anlegget.

Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.

Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er: Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.



Oversiktsbilde av sikringsskap for 1. etasje.



Oversiktsbilde av sikringsskap for hybel.



Ledninger som ikke er tilstrekkelig tildekket.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Te 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22211-1348

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 25 av 34

Bergsagelveien 27, 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 583
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Boligen har drenering fra byggeår.

Dreneringen er i seg selv ikke synlig for kontroll. Tilstandsgrad er av den grunn satt ut fra alder, forventbar levetid og observasjoner gjort i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det mangler klemlist på synlig utvendig fuksikring av grunnmur.

Fukt som er funnet i kjelleren er en indikasjon på sviktende eller manglende drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det er montert grunnmursplast/fuksikring på grunnmuren. Hvis grunnmursplast mangler, må dette etableres sammen med klemlist, da manglende fuksikring kan føre til fuktinntrenging i kjeller.

Når dreneringssystemet blir eldre, kan det oppstå flere problemer som følge av aldersrelatert nedbrytning og svekkelse over tid. Dette kan føre til svikt i dreneringen og vanninntrengning i rom under terreng. For å opprettholde funksjonaliteten til dreneringssystemet bør det gjennomføres jevnlig inspeksjoner i rom under terreng, samt rensing av drensrørene. Dersom dreneringen viser tegn til redusert effekt, kan det være nødvendig med lokal utbedring eller full utskifting av systemet. Det må også være bevissthet rundt at restlevetiden til dreneringen er begrenset.

Det må monteres klemlist på grunnmursplasten slik at det ikke kommer inn vann mellom grunnmur og grunnmursplast. Dette kan igjen føre til økte fuktnivåer i underetasjen.

Sviktende/manglende drenering kan føre til fuktinntrenging og økt luftfuktighet i rom under terreng. Tiltak som re-drenering kan derfor ikke utelukkes.



Manglende klemlist på fuksikring av grunnmur.

1 TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur av stedsøp betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert flere riss i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss og sprekker kan medføre vanninntrenging i muren, som igjen kan føre til frostskafer i muren vinterstid og gi større skader i murpussen. Riss og sprekker bør derfor utbedres med reparasjonsmørtel og følges opp med jevnlig kontroll for eventuelle endringer over tid.

Oppdragsnr.: 22211-1348

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 26 av 34

Bergsagelveien 27, 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 583
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



Riss i grunnmur.



Riss i grunnmur.

1 TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres 1:50 fall vekk fra grunnmuren. Dette for å minske vanntrykk mot boligen grunnmur.

1 TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er gitt ut fra forventet levetid.

Vurdering av avvik:

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

1. etasje har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Oppdragsnr.: 22211-1348

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 27 av 34

Bergsagelveien 27, 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 583
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Det er åpninger i rekkverket til utvendig trapp som er større en dagens krav på 10 cm.

Det mangler rekkverk utvendig trapp til kjeller.

Vinduene i kjeller er ikke godkjent som rømningsvei.

Dagslysforholdet i stue til hybel er ikke tilfredsstillt,

Kjeller mangler røykvarsler.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

For å unngå at små barn kommer i klemme eller kan falle mellom rekkverkets åpninger, bør åpningene reduseres til dagens krav på maksimalt 10 cm.

Rekkverk må monteres på trapp der høyden overstiger 50 cm, for å unngå faren for fallskader.

For at vinduet skal tilfredsstillte krav til rømning, må summen av vinduets frie høyde og bredde være minimum 1,5 meter. Bredden kan ikke være mindre enn 0,5 meter, og høyden kan ikke være mindre enn 0,6 meter. Underkant av vinduet skal ikke være høyere enn 1,0 meter over gulvet, med mindre det er etablert fastmontert trinn eller lignende.

Dagslysforholdet i et oppholdsrom vurderes å være oppfylt når glassarealet i vinduene utgjør minimum 10 % av rommets areal. For å tilfredsstillte dagslyskravet må vinduet utvides.

For å oppfylle brannteknisk byggeforskrift av 15. november 1984 må det minimum monteres én røykvarsler i hver etasje, plassert slik at alarmen kan høres fra oppholdsrom.

Da det ikke er utført tiltak mot radon og heller ikke foretatt radonmålinger, foreligger det en risiko for at radonnivåene i boligen kan overstige de anbefalte grenseverdiene. For mer informasjon om radon, se: <https://dsa.no/radon>. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å få oversikt over radonnivået i boligen.



Åpninger i rekkverk til utvendig trapp som er større en dagens krav.



Manglende rekkverk i trapp til kjeller.

Oppdragsnr.: 22211-1348

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 28 av 34

Bergsagelveien 27, 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 583
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



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

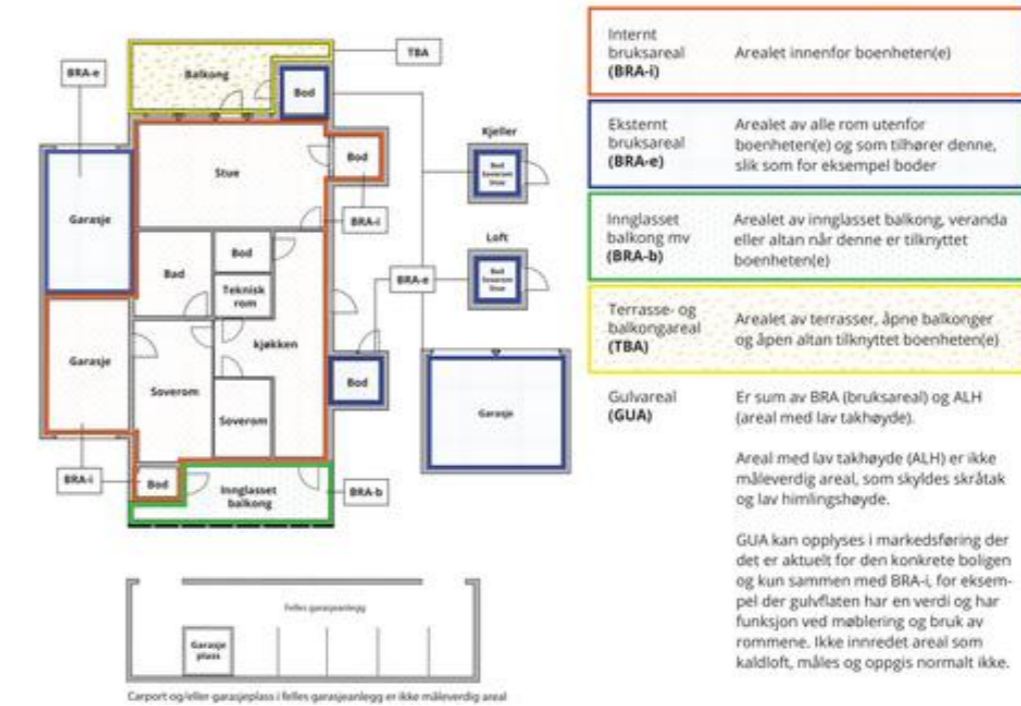
Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Spk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 bruksendring, 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.

Oppdragsnr.: 22211-1348

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 29 av 34

Bergsagelveien 27 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 583
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer

Tomannsbolig

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)				
1.etasje	71			71			71
Kjeller						47	47
SUM	71					47	118
SUM BRA	71						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Soverom, soverom 2, entré, kjøkken, bad, stue		
Kjeller	Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad		

Kommentar

Takhøyden i kjelleren er målt til 187 cm, og arealet i kjelleren er derfor ikke måleverdig areal i henhold til NS 3940 areal- og volumberegninger av bygninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Søknadspåklagte endringer:

- Takkonstruksjonen er innregnet som halvvalm men dagens takkonstruksjon er halvvalm, Endringene innebærer fasadeendringer samt endringer av bærende konstruksjoner og er derfor et søknadspåklagte tiltak

Bruken av rommene for boligen er ikke angitt på tegningene og bør avklares med kommunen.

Kommunen kan kreve at forholdene omsøkes i etterkant, eller i ytterste konsekvens kreve tilbakeføring til opprinnelig godkjent løsning. Det anbefales derfor å avklare forholdet med kommunen og søke om godkjenning av de utførte endringene.

Ikke søknadspåklagte endringer:

- Veggen mellom gang og kjøkken er flyttet, og døren til badet er flyttet fra badet til gangen.
- Veggen mellom stue og soverom er flyttet, og åpningen i veggen er i dag erstattet med en dør.

Endringene innebærer endringer av ikke-bærende konstruksjoner og er derfor ikke søknadspåklagte tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Kjelleren er innredet som en hybel med entré, bad, soverom og stue/kjøkken. Hybelen er ikke lovlig, da takhøyden er for lav, dagslysforholdene i stue/kjøkken ikke er tilfredsstillende, og vinduene ikke har tilstrekkelig størrelse til å benyttes som godkjent rømningsvei.

Kommunen kan kreve at bruken opphører, eller at forholdet må omsøkes og eventuelt utbedres for å tilfredsstille kravene. Eventuelt kan det bli krav om tilbakeføring til opprinnelig bruk.

Oppdragsnr.: 22211-1348

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 30 av 34

Bergsagelveien 27 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 583
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Pål Svella	Takstingenør
	Abdullah Danyal Cinar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	21	583		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bergsagelveien 27

Hjemmelshaver
Cinar Abdullah Danyal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av tomannsbolig beliggende på Hillevåg i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsrom, hage og bed for beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en erklæring om tilleggsdel fra 2007.

Det foreligger en sameiebrøk på 45/100

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Oppdragsnr.: 22211-1348

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 31 av 34

Bergsagelveien 27 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 583
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	29.03.2026		Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	24.03.2026	Informasjon fra eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22211-1348

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 32 av 34

Bergsagelveien 27 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 583
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 22211-1348

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 33 av 34

Bergsagelveien 27 , 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 583
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 godkjenning 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.

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

Verdi, takstingenøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingenøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.

I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannes egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22211-1348

Befaringsdato: 24.03.2026

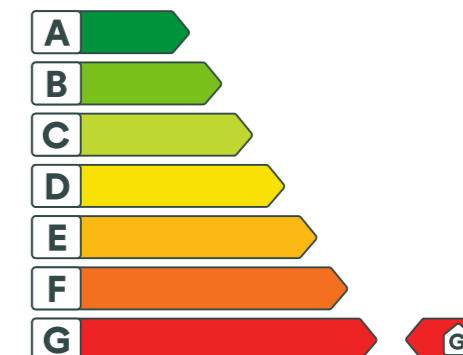
Side: 34 av 34



Energiattest



Adresse Bergsagelveien 27, 4016 STAVANGER	
Dato for energimerking 29.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-276310
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 4307860
Gårdsnummer 21	Bruksnummer 583
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1939	Bygningstype Tomannsbolig horisontal delt
Bruksareal 71,0 m²	Oppvarmet bruksareal 71,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
387,59 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
327,47 kWh/m²

Totalt levert pr. år
23 250 kWh



Bergsagelveien 27, 4016 STAVANGER

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



Bergsagelveien 27, 4016 STAVANGER

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertilta

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving**

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

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs**Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

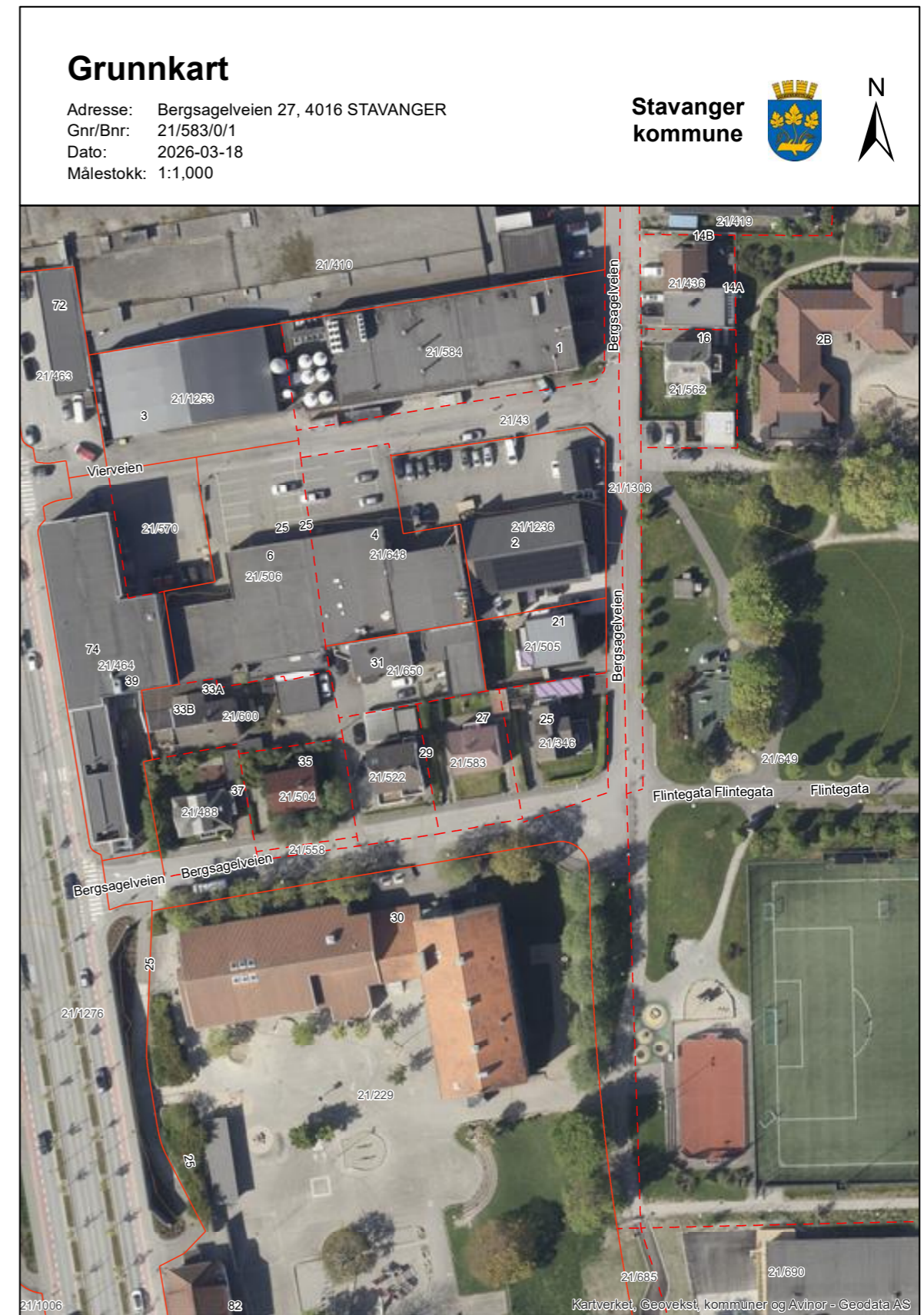
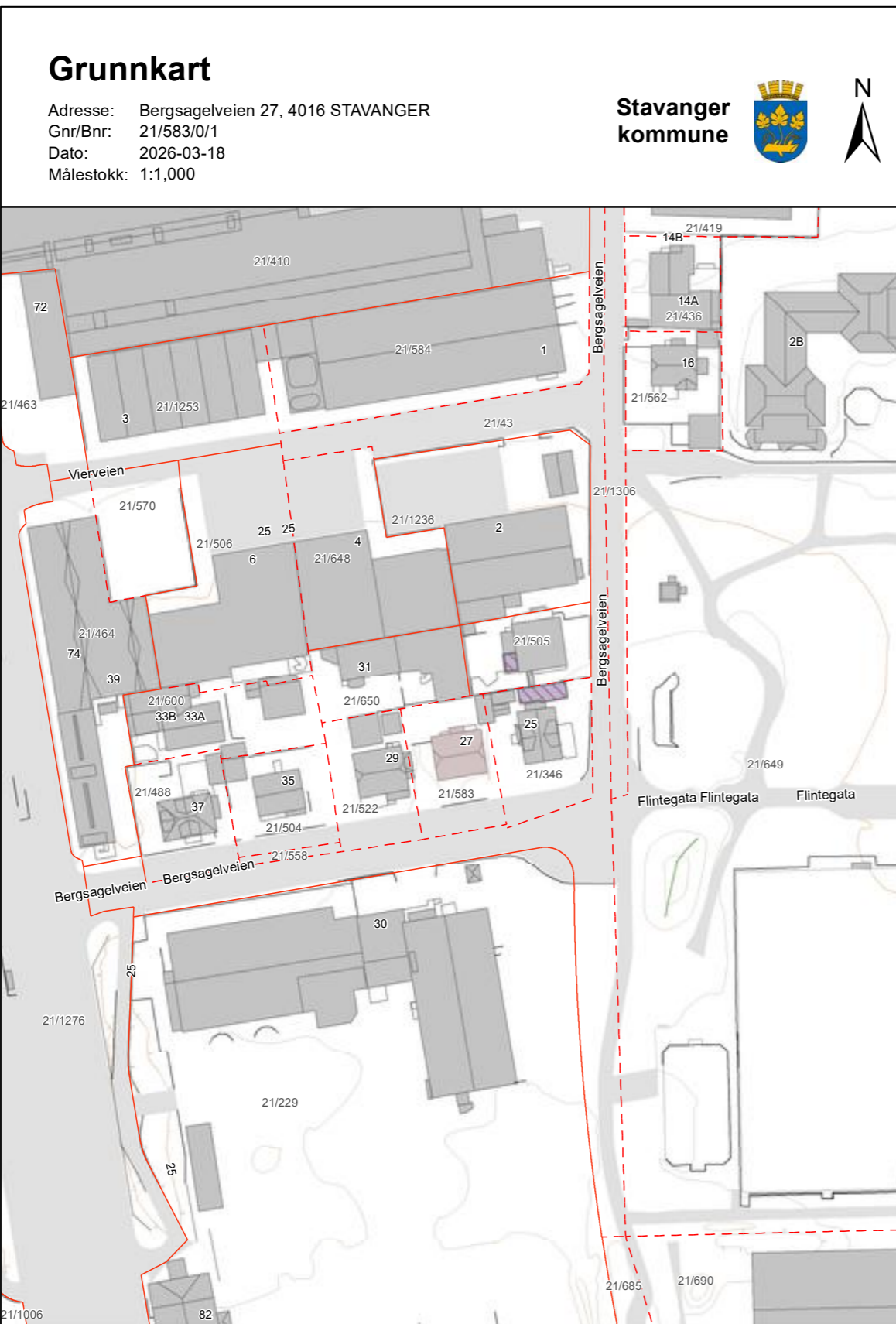
<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Eiendomskart med grenser

Adresse: Bergsagelveien 27, 4016 STAVANGER
 Gnr/Bnr: 21/583/0/1
 Dato: 2026-03-18
 Målestokk: 1:500




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.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 18.3.2026

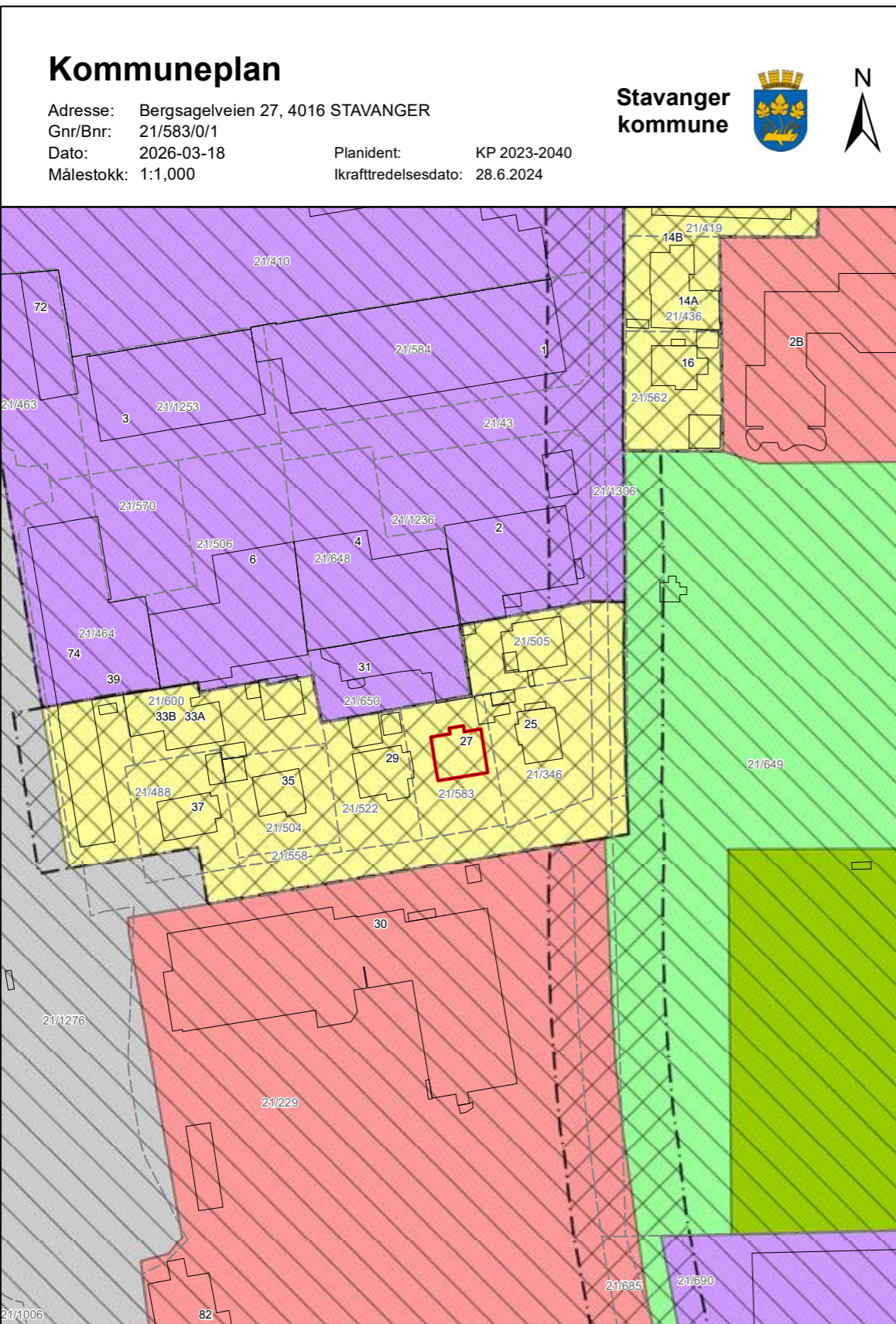
Areal og koordinater:

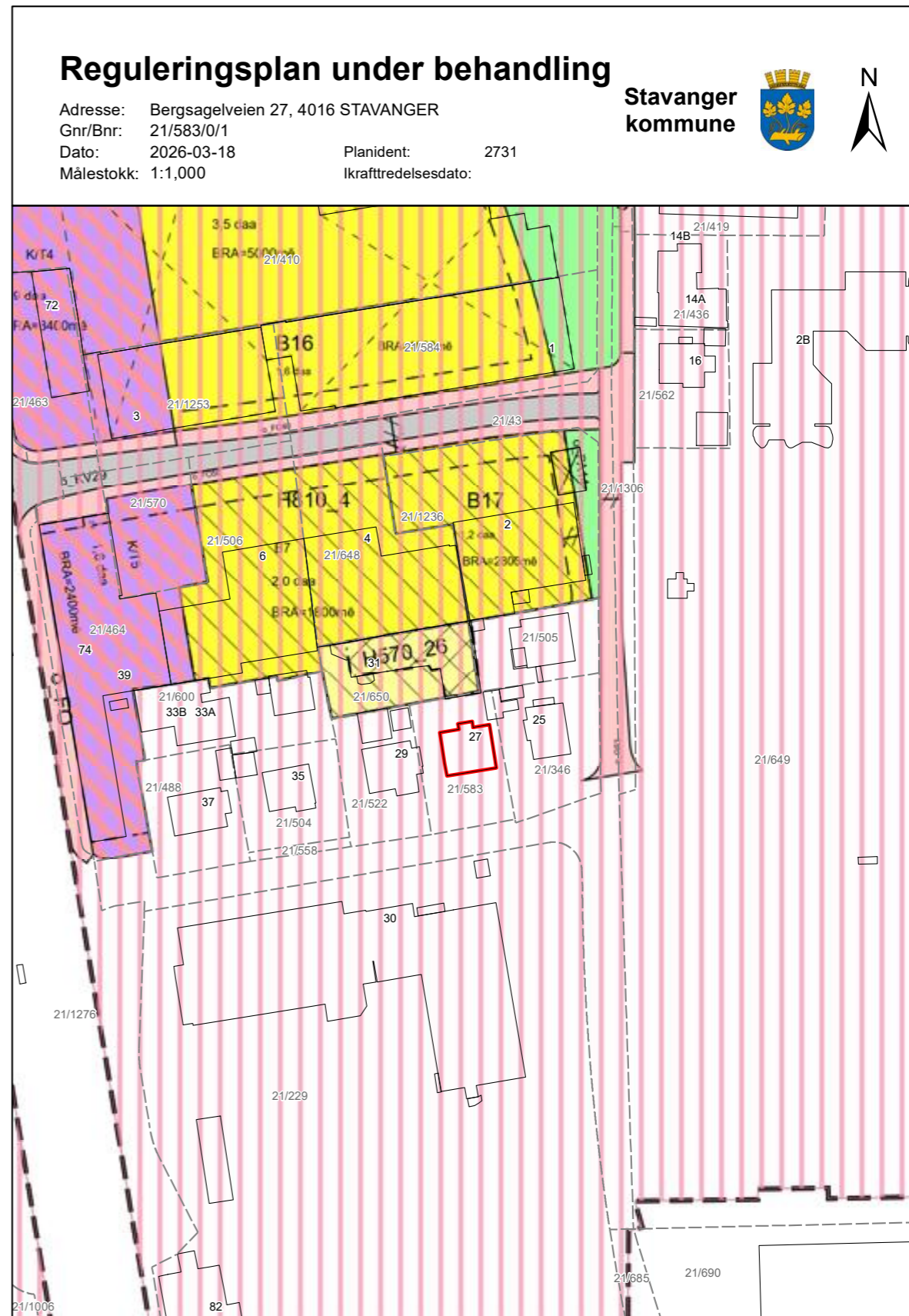
Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatssystem:
494.6		EUREF89 UTM Sone 32

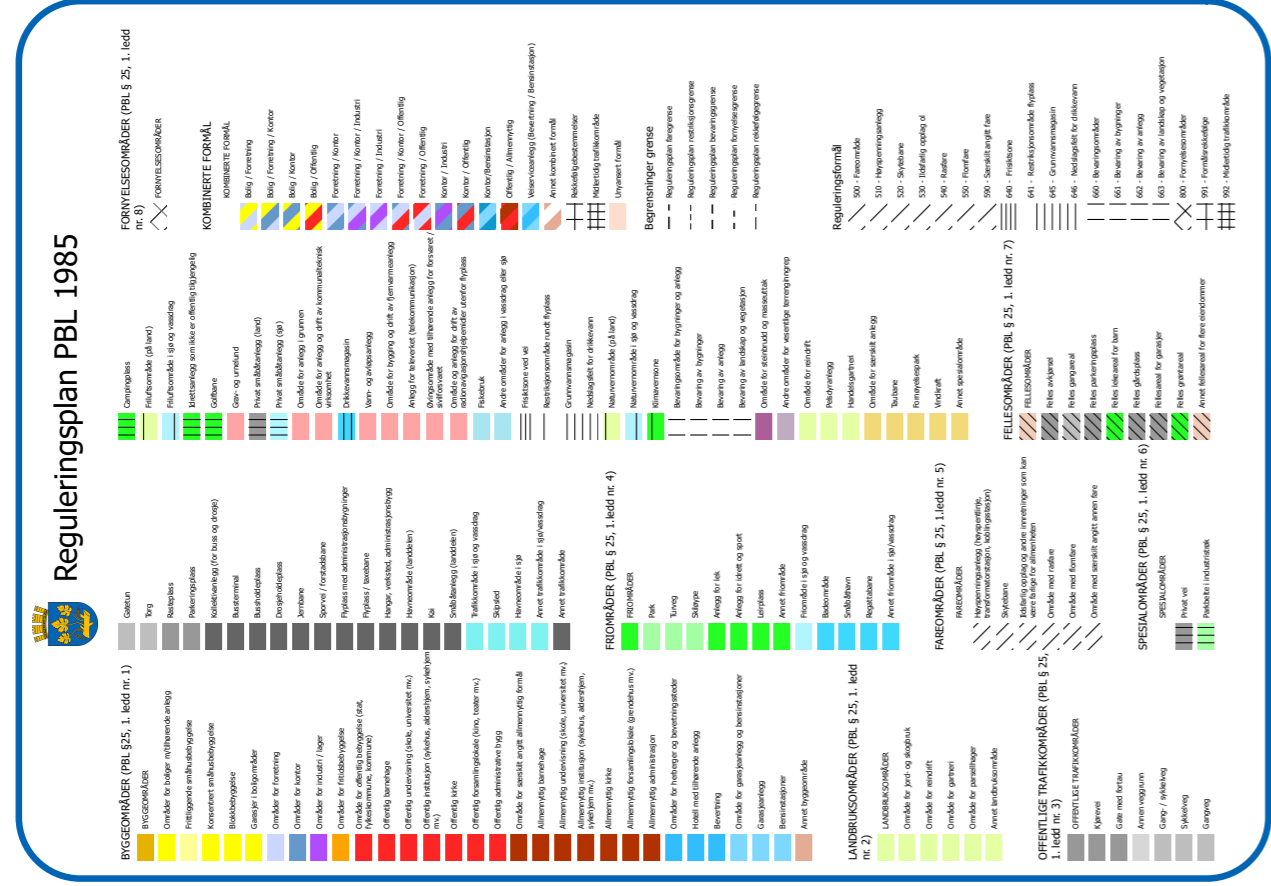
Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Måle metode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6538458.62322	312806.805521	Ikke spesifisert	27.92	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
2	6538486.06043	312802.136733	Ikke spesifisert	14.92	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
3	6538488.78147	312816.756402	Annen temengdetalj	2.73	Hustjerna		Terengmålt	13	0
4	6538489.18502	312819.452785	Ikke spesifisert	27.91	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
5	6538481.80537	312824.426696	Ikke spesifisert	17.96	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0

side: 1







Pgf. 5. Trafikkarealer.

- a) Trafikkarealene innenfor planområdet skal opparbeides etter planer godkjent av bygningsrådet og veimyndighetene.
- b) Det tillates direkte adkomst til Hillevågsveten fra Hillevågsveten nr. 63, 73, 78, 79 og 81. Tillatelsen gjelder ikke utvidet bruk av eiendommen. Retten bortfaller ved eiendomssammenslåing og hvor adkomst kan etableres til annen vei.

Pgf. 6. Spesialområder av historisk og kulturell verdi.

Byggesaker og opparbeidelsesplaner skal forelegges byantikvaren eller annen antikværisk myndighet til uttalelse før saken behandles i bygningsrådet.

Pgf. 7. Bebyggelsesplaner.

Der det er angitt på planen eller hvor bygningsrådet bestemmer, skal det utarbeides bebyggelsesplaner for byggetillatelse giv. Utformingen av bebyggelsesplanen for Hillevåg Torg sendes byutvalget og beboerforeningene til uttalelse.

Pgf. 8. Friområde/park/idrett.

- a) Friområdet skal nytes til park.
- b) Det tillates ikke oppført bygninger innenfor det viste idrettsområdet.

Pgf. 9. Fellestestemmelser.

- a) Ved den enkelte byggeanmeldelse skal det gjøres rede for bygnings og garasjers plassering, adkomstveier, parkeringsplasser, lagerplasser samt beplantninger og annen terrengbehandling.
- b) Bygningsrådet kan kreve detaljert plan over den parkmessige behandling der særlige hensyn taler for dette.
- c) For sanerings-, bygge- og anleggsarbeid gjelder retningstiljøene for støy i kapittel 4, i T-1442.

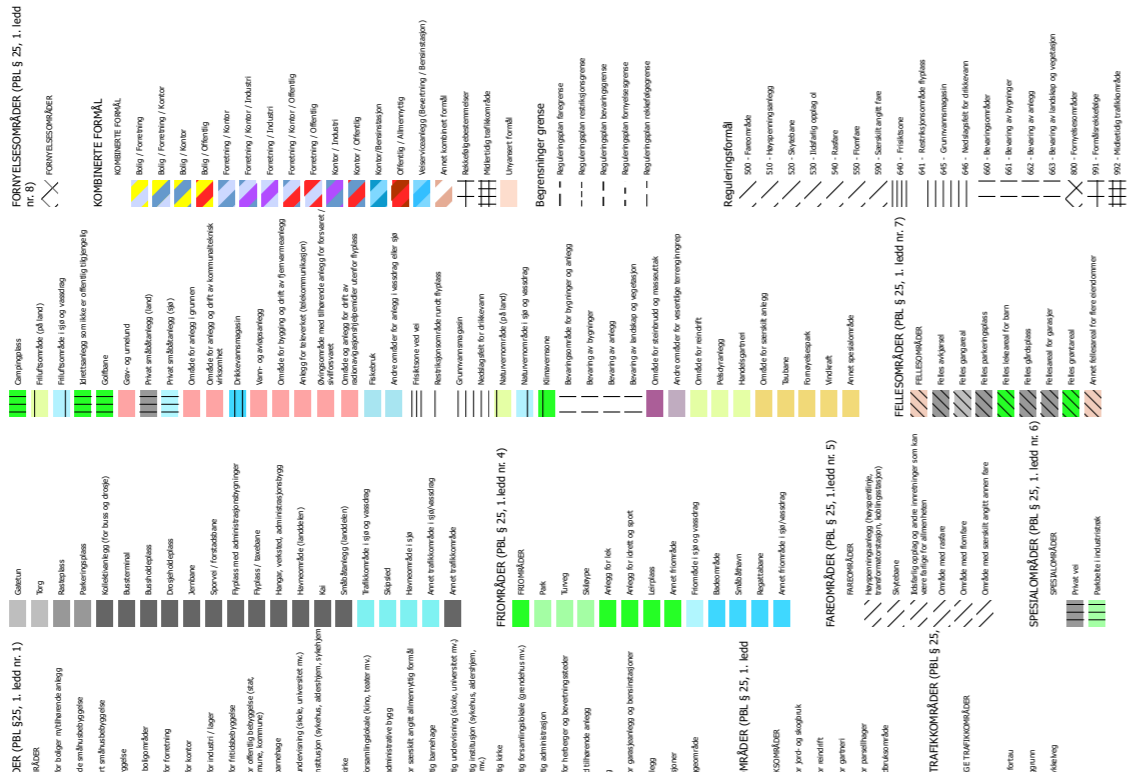
Pgf. 10. Parkering

- a) Det skal avsettes plass for garasje og parkering på egen grunn.
- b) Krav til parkeringsdekning skal følge den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Stavanger.
- c) Gateparkering tillates ikke i Myrvangveien.

Pgf. 11. Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon og landskapskarakter skal så langt det er mulig søkes bevart. Trær angitt på reguleringsplanen som "eksisterende trær som skal bevares" tillates ikke

Reguleringsplan PBL 1985



REGULERINGSBESTEMMELSER

Datert 11.08.1988.
Korrigert 01.11.1988 og 17.04.89
Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak av 17.04.1989 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1.

Endringer	Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
	Delegert 08.06.2021	Endret § 11, 9c; 10c, 12, 14 og 15	pbl § 12-14

Pgf. 1. Område for boliger (småhusbebyggelse).

- a) Boligbebyggelse kan oppføres i innlit 2 normalstjer slik det framgår av planen.
- b) Høyder og takform skal tilpasses eksisterende nabobebyggelse.
- c) Ingen tomt må bygges ut med mer enn 1/3 av tomtens nettoareal.

Pgf. 2.

- a) Garasje tillates oppført i en etasje med maks. Grunnflate på 35 m².
- b) Garasjen tillates plassert innlit nabogrense.
- c) Det tillates ikke takutheng inn over nabogrense og takvann må ledes inn på egen grunn.

Pgf. 3. Område for bolig og forretning/kontor. (Blandet formål).

- a) I områdene regulert for boligbebyggelse og forretning/kontor (blandet formål) kan oppføres bygges innenfor de viste byggegrensene, med maksimalhøyde slik det framgår av planen.
- b) Løng Hillevågsveten kan ingen del av 1. etasje nytes til bolig. De øvrige etasjene kan nytes til bolig dersom byggeforskriftene krav til lydnivå fra utendørs støykilder kan ivaretas (kap. 52:32 byggeforskriftene). Hver boenhet skal ha utendørs oppholdsareal som er skjermet fra støykilden. Soverom bør ikke orienteres mot Hillevågsveten.
- c) For kvartalene "Hillevåg Torg" og "Blikken" m.m. kan bygningsrådet tillate at variasjone deler av bebyggelsen kan føres opp i innlit 5 -fem- etasjer for å få mer variasjon i bebyggelsen og når det for øvrig finnes ubetenkelig.

Pgf. 4. Område for erverv.

- a) I områdene regulert for erverv kan det innenfor de viste byggegrensene oppføres bygges med maksimalshøyde slik det framgår av planen.

fjernet uten godkjenning av Park avdelingen hos Stavanger kommune. Dersom det skal utføres arbeid i nærheten av et tre markert til bevaring skal det utarbeides en tiltaksplan i tråd med normen for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

o_VGI skal beplantes med stedeget og gjerne historisk beplantning som skal holdes lav. Etare av Haugvaldstadninde 8 skal involveres når det gjelder beplantning på deres eiendom. Beplantningen skal gjennomføres i samråd med kulturminnemyndighetene.

Resultatet og gjennomføringen av tiltaket skal dokumenteres og sendes inn til kulturmyndighetene.

Pgf. 12. Samferdselsformål

Veg stengingen fra Kølthers vei til Haugvaldstadninde skal utføres med pulleter.

De i reguleringsplanen viste veiskråninger (regulert til trafikkformål) kan innregnes i tilstøtende tomt og tillates overbygget/bebygget med tilstøtende byggeformål dersom bygningsrådet og veimyndighetene finner dette ubetenkelig.

Pgf. 13. Rekkefølgekrav

De i planen viste byggeområder med adkomst til Rv 44 fra Haugkåsveien/Kvalabergveien og Torgveien/Hanneveien kan først bebygges når de regulerede kryssene med Rv 44 er bygget.

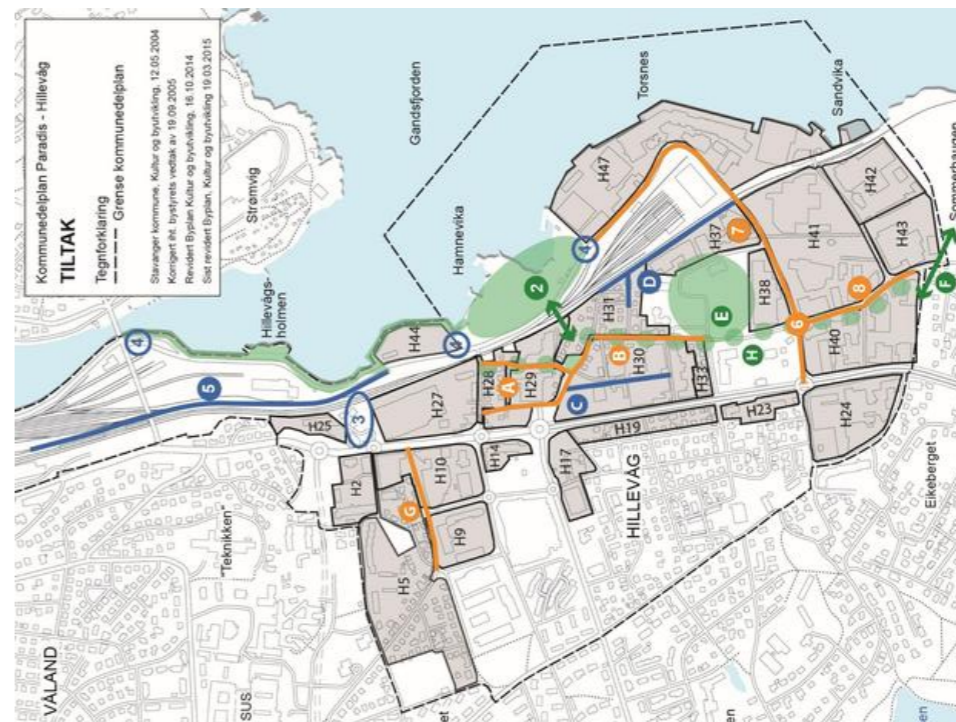
Unntatt fra dette er mindre bygg, påbygg m.v., mindre enn 150 m².

Pgf. 14. H140 Hensynssoner for frisikt

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

Pgf. 15. Hensynssone H730

Haugvaldstadninde med tiliggende areal er fredet etter Lov om kulturminner §§ 15 og 19. For tiltak innenfor fredningsområdet merket H730 på plankartet, må det søkes dispensasjon fra kulturminneloven hos kulturminnemyndighetene, p.t. Rogaland fylkeskommune, og tiltak gjennomføres i samråd med kulturminnemyndighetene.



**Plan 116K
Kommunedelplan for Paradis og Hillevåg
Reviderte retningslinjer for rekkefølgetiltak
i Hillevåg (H-feltene)**

Byplan, Kultur og byutvikling, datert 16.10.2014
Sist revidert 19.03.2015

Revidert tiltakskatalog for Hillevåg

2. Sikring av friområdet H45 med Hamnevikka

Tiltaket omfatter grøntdraget langs sjøkanten fra Strømsbrua til park- og aktivitetsområdet i Hamnevikka. Ny gang- og sykkelbro fra Kvalen til Hamnevikka inngår som del av tiltaket. Tiltaket skal knyttes til nye reguleringsplaner som inneholder boligformål. Selve broen er også aktuell for utbygging uten boligformål, da den har en rolle som gang- og sykkelaktomst. I den enkelte reguleringsplan skal det vurderes hvilket av de to eksterne grøntområdene, Hamnevikka og Kvalebergparken (tiltak E), utbyggingene skal knyttes til. Kriterier som avstand, variert aktivitetstilbud og mulig tidspunkt for gjennomføring skal tas i betraktning. Opparbeidningen kan skje etappervis.

3. Ny hovedaktomst til nye utbyggingstelter i Paradis og H44, øst for jernbanen

Tilbud til gående og sykklende inngår som en del av løsningen. Tiltaket må etableres samlet, og før ny bebyggelse i disse områdene kan tas i bruk.

4. Stenging av Consul Sigval Bergesens vei

Dette er et oppfølgingsiltak når den nye atkomstløsningen er på plass.

5. Ny atkomstvei langs østsiden av jernbanen

Aktomstveien må etableres ved første utbygging i Paradis. Hovedsykkelrute på samme strekning er en del av tiltaket. Løsning er avhengig av utforming av tiltak 3. Tiltaket kan etableres etappervis i tilknytning til det enkelte delfelt.

6. Undergang kryss Bergsagelviene/Sandvikveien

Undergangen er et nødvendig trafikkikkerhetstiltak for sikker skolevei. Regulert løsning skal etableres så snart som mulig, og før ny bebyggelse som belastar Sandvikveien ytterligere, kan tas i bruk. På sikt skal undergangen inngå i Parkveien. Tiltaket må ses i sammenheng med *tiltak 8 Gang- og sykkelvei Kvaleberg skole – Gandsbakken*.

7. Gang- og sykkelforbindelse Hamnevikka – Bergsagelviene langs Sandvikveien

Forholdene for gående og sykklende langs Sandvikveien må forbedres. Den fysiske tilretteleggingen på strekningen er av ulik standard.

På strekningen fra fv. 44 til jernbanebroen skal det være tosidig sykkeløsning.

Strekningen over selve broen skal være en ensidig sykkeløsning. Det må legges til rette for en kryssing av Sandvikveien ved overgangen mellom tosidig og ensidig løsning.

På strekningen fra broen til Hamnevikka er forbindelsen en del av den nye hovedsykkelruta i nord-sør-retning (Gandsfordruta). På grunn av dagens aktivitet og avkjørsel ved Felleskjøpet, blir det her ensidig sykkeløsning. Strekingen må ses i sammenheng med hovedsykkelruta i begge retninger, og med *tiltak 5 Ny atkomstvei fra Hillevågbecken til Paradis og Kulimport-tomten*.

8. Gang- og sykkelforbindelse Kvaleberg skole – Gandsbakken

Gang- sykkelveien er nødvendig for å gi sikker skolevei til Kvaleberg skole fra boliger sør for skolen. Regulert løsning skal etableres før ny bebyggelse som belastar veien ytterligere kan tas i bruk.

Tiltaket må ses i sammenheng med *tiltak 6 Undergang Kryss Bergsagelviene/ Sandvikveien*. På sikt skal gang- sykkeløsningen inngå i Parkveien og saneres for biltrafikk (se *tiltak H Krav til uteoppholdsarealer*).

A. Gang- og sykkelforbindelse fra Hamneveien til Bergsagelviene

Det skal opparbeides to traseer for gående og sykklende gjennom området. Tiltaket skal gi en sikker skolevei og på sikt inngå i Parkveien. Tiltaket kan etableres etappervis ved utbygging av det enkelte delfelt. Kryssinger av Kvalebergveien og atkomstveier skal utformes på fotgjengernes premisser, og

om mulig unngås.

B. Gang- og sykkelforbindelse fra Bergsagelviene til Kvaleberg skole

Strekningen skal forbedres for å gi en sikker skolevei mot Kvaleberg skole. Som straksiltak skal eksisterende fortau på østsiden av veien utvides og gøres sammenhengende, og tiltak for å redusere biltrafikken skal vurderes. På sikt skal veien inngå i Parkveien og saneres for biltrafikk (se *tiltak H krav til uteoppholdsarealer*).

C. Ny atkomstvei til delfelt H30

Tiltaket skal erstatte Bergsagelviene som atkomst for eiendommer i delfelt H30. Tiltaket kan reguleres og etableres etappervis.

D. Ny atkomstvei til delfelt H31, H32 og H37

Tiltaket kan reguleres og etableres etappervis ved utbygging av det enkelte delfelt, men forutsetter at H37 etableres først, siden den nye atkomstveien starter i dette delfeltet. Når ny vei er etablert, skal Flinteata stenges for biltrafikk og integreres i Kvalebergparken.

E. Oppgradering av Kvalebergparken

Parken kan reguleres og etableres etappervis ved utbygging av bydelen. Tiltaket skal knyttes til nye reguleringsplaner som inneholder boligformål. I reguleringsplan skal det vurderes hvilket av de to eksterne grøntområdene, Hamnevikka og Kvalebergparken, utbyggingen skal knyttes til. Kriterier som avstand, variert aktivitetstilbud og mulig tidspunkt for gjennomføring skal tas i betraktning.

F. Oppgraderer grønn gangforbindelse ved Sommerro

Hovedgrønnstrukturen fra Gandsfjorden til Sømarka mangler en tydelig forbindelse i enden av Gandsbakken, forbi delfelt H40 og H43. Ved hjelp av belegning, vegetasjonslementer eller lignende, skal sammenhengen i denne grønnstrukturen tydeliggjøres. Tiltaket skal knyttes til nye reguleringsplaner som inneholder boligformål. Tiltaket må ses i sammenheng med *tiltak 8 Gang- og sykkelvei Kvaleberg skole – Gandsbakken*.

G. Sikre oppgradering Mølleveien til hovedsykkelrute

I Mølleveien skal det opparbeides en bilfri sykkeløsning.

Tiltak H. Krav til uteoppholdsarealer

For alle delfelt gjelder kommuneplanens krav om 30 m² felles/offentlig uteoppholdsareal pr. boenhet. Minimum 18 m² per boenhet skal være offentlig. Planer for delfelt langs Parkveien som inneholder boliger, skal plassere hoveddelen av disse utearealene inn mot Parkveien. Samlet skal Parkveien med tilgrensende områder tilby varierte aktivitets- og oppholdsområder og en god intern forbindelse for myke trafikkanter. Tiltaket kan etableres etappervis. Kommunen skal utarbeide en veileder for Parkveien med prinsippløsninger for tverssitt, beplantning og kriterier for lokalisering av ulike funksjoner.

Retningslinjer for rekkefølgetiltak

Tiltak knyttet til delfelt P1-11 videreføres uendret, som beskrevet i Kommunedelplan for Paradis og Hillevåg (vedtatt 19.09.2005).

For utbygging som utløser krav om reguleringsplan, skal reguleringsplanen inneholde rekkefølgebestemmelser etter plan og bygningsloven § 12-7, i henhold til tabellen nedenfor.

Tiltakene skal være gjennomført eller sikret gjennomført før det gis rammetillatelse.

TILTAK	DELFLT															
	H2	H3	H4	H7	H10	H14	H17	H19	H23	H24	H25	H27	H28	H29	H31	H32
VIDREFØRTE TILTAK																
2. Sikring av grøntareal H45 Hamnevikka	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3. Ny hovedaktomst til Paradis inkl. g/s-vei																
4. Stenging C.S. Bergesens vei																
5. Ny atkomstvei fra Hillevågbecken til Paradis og Kulimport-tomten																
6. Undergang kryss Bergsagelviene/Sandvikveien																
7. Gang- og sykkelforbindelse Hamnevikka – Hillevågveien langs Sandvikveien																
8. Gang- og sykkelforbindelse Kvaleberg skole – Gandsbakken																
NYE TILTAK																
A. Gang- og sykkelforbindelse mellom Hamneveien og Kvalebergveien																
B. Gang- og sykkelforbindelse i Bergsagelviene																
C. Ny atkomstvei til delfelt H30																
D. Ny atkomstvei til delfelt 31, H32 og H37																
E. Oppgradering av Kvalebergparken																
F. Grønn gangforbindelse ved Sommerro																
G. Sikre oppgradering av Mølleveien til hovedsykkelrute																
H. Krav til uteoppholdsarealer iht. retningslinjer i tilhørende tiltakskatalog																

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 tilfredsstillende 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.



STAVANGER KOMMUNE

Reguleringsinformasjon

Informasjon om utnyttelsesgrad

I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnyttning (U-grad, TU, %-BRA, % BYA eller omriss av eksisterende eller planlagt bebyggelse). Planen har da ikke rettslig virkning som grunnlag for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven. Fortsatt vil planens øvrige virkninger stå ved lag (arealformål, byggegrenser, frisikt m.m.). Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnyttning, og da gjennom en prosess tilsvarende full regulering. Der tiltakene ikke er omfattende kan det vurderes om det er aktuelt å søke om dispensasjon fra dette kravet. Der planen mangler angivelse av utnyttelsesgrad må det ved søknad om tiltak angis (krysses av for) at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.01 om krav til regulering. Dispensasjon krever grunnlagt søknad.

Planer under behandling

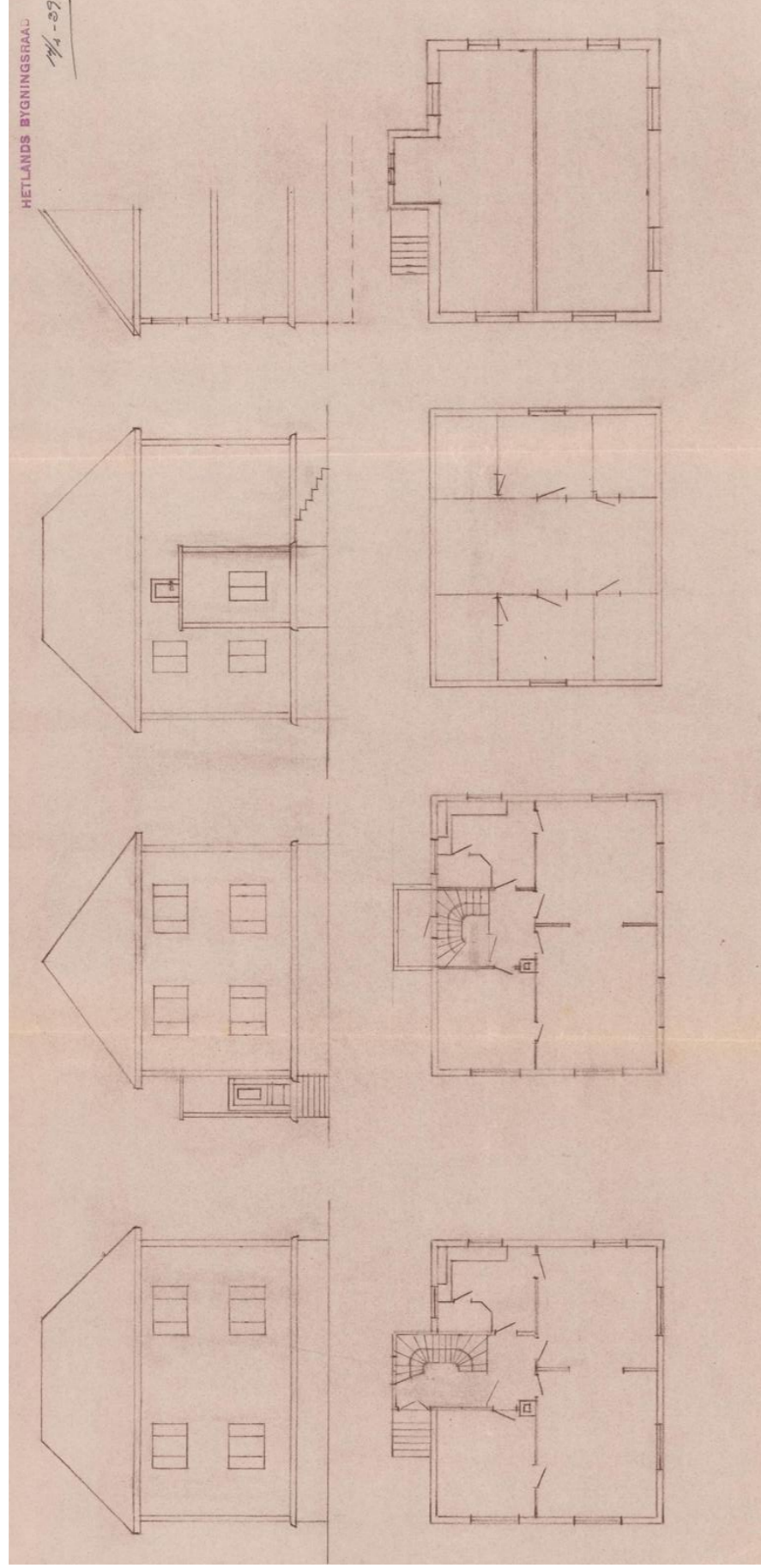
For mer informasjon om planer under behandling kan man sjekke disse linkene:

Oppstart reguleringsplan:

<https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/varsel-om-oppstart-av-planarbeid/>

Høring reguleringsplan:

<https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/horing-reguleringsplan/>



Attestert kopi av dok.nr. 2007/9051/102
Attesteringstidspunkt 2026-03-18 14:21

Side 2 av 8

5. Egenerklæring
Underrettede erklærer at

- a) seksjoneringsplanlagt bygning hvor byggeskiltet er gitt, eller
- seksjoneringsplanlagt bygning hvor seksjoneringsplan er vedlagt
- b) seksjoneringsplanlagt bygning hvor seksjoneringsplan er vedlagt
- c) seksjoneringsplanlagt bygning hvor seksjoneringsplan er vedlagt
- d) seksjoneringsplanlagt bygning hvor seksjoneringsplan er vedlagt
- e) seksjoneringsplanlagt bygning hvor seksjoneringsplan er vedlagt
- f) seksjoneringsplanlagt bygning hvor seksjoneringsplan er vedlagt
- g) seksjoneringsplanlagt bygning hvor seksjoneringsplan er vedlagt
- h) seksjoneringsplanlagt bygning hvor seksjoneringsplan er vedlagt
- i) seksjoneringsplanlagt bygning hvor seksjoneringsplan er vedlagt

6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende side nummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringene:

- a) Seksjoneringsplan (7. annet ledd)
- b) Plan og tegninger over kilder, alle vann og luft
- c) Liste med navn og adresse på alle leilene av bolig (eierdommen, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom (ydelig angitt) (7. annet ledd)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til innlysning)
- e) Samtykke fra partene ved seksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskifter
Sted, dato: *Sjor. 21/3-07*

Hjemmelshaver (§§ 7 og 13) / Signatør (§ 13)
Eiendomsrettshaver (§ 13)
Eiendomsrettshaver (§ 13)
Eiendomsrettshaver (§ 13)
HANNA CINA



Attestert kopi av dok.nr. 2007/9051/102
Attesteringstidspunkt 2026-03-18 14:21

Side 1 av 8

Begjæring om oppdeling i etersesjoner/reseksjonering
(tryk det som ikke gjelder)

INGLYST
15 MAI 2007
STAVANGER BYGNINGSRAAD

1. Eierdommen
Kommune: *183 STAVANGER*
Kommunens navn: *183 STAVANGER*
Fester: *21 883*

2. Hjemmelshaver(e)
Fødsels- og nr (1119 eller 13): *1. 105.166.9* Navn: *MARIE MELBOM* Ident nr: *112*
2. 105.166.9 Navn: *HANNA CINA* Ident nr: *112*

3. Begjæring
Eierdommen begjæres oppdelt i etersesjoner slik det fremgår av etterstående korreksjonstale:

For- og opplysning	For- og opplysning	For- og opplysning	For- og opplysning	For- og opplysning	For- og opplysning	For- og opplysning	For- og opplysning
1	2	3	4	5	6	7	8
<i>B</i>	<i>B</i>	<i>B</i>	<i>B</i>	<i>B</i>	<i>B</i>	<i>B</i>	<i>B</i>
25	26	27	28	29	30	31	32
37	38	39	40	41	42	43	44
49	50	51	52	53	54	55	56
57	58	59	60				
Sum tellere:	100		= nevner:		100		

4. Supplerende noter
GSE: Her påføres kun opplysninger som skal og kan inngå i vedlegg. Ved seksjonering skal desuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte leilene skal endres.

W-770304 - På bestilling: Samt S. Sørensen Prosjekt AS, Oslo, S-08

8. Styrets samtykke m.v. ved reiseeksponering¹⁾

Styret samtykker til reiseeksponering (§ 12), eller

Styret erklærer at samsenheten har samtykket til reiseeksponering (§ 30)

Sted, dato: _____

Underskrift: _____

9. Kommunens tilretteleggelse til reiseeksponering/reiseeksponering

Befaling er foretatt

Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt²⁾

Tilretteleggelse er innført nedentil

Tilretteleggelse følger vedlagt

Kommunen erklærer at tilretteleggelse til reiseeksponering/reiseeksponering er gitt for:

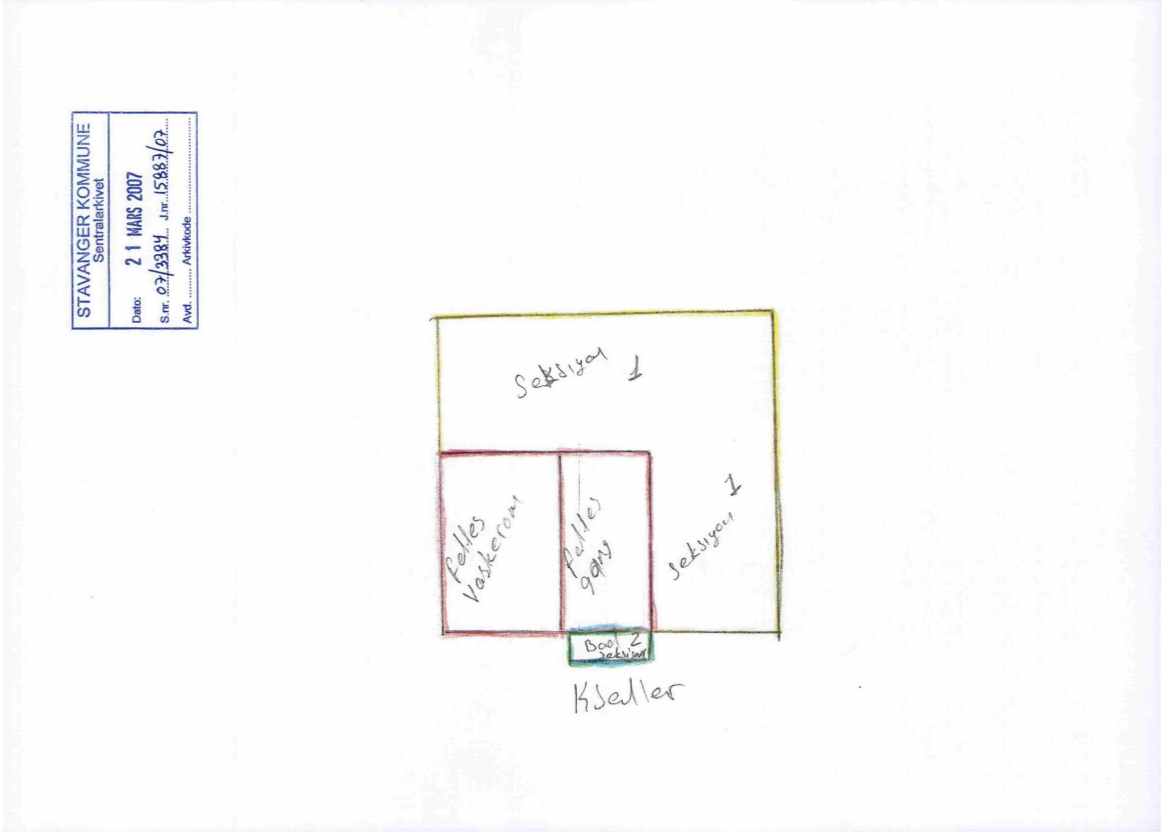
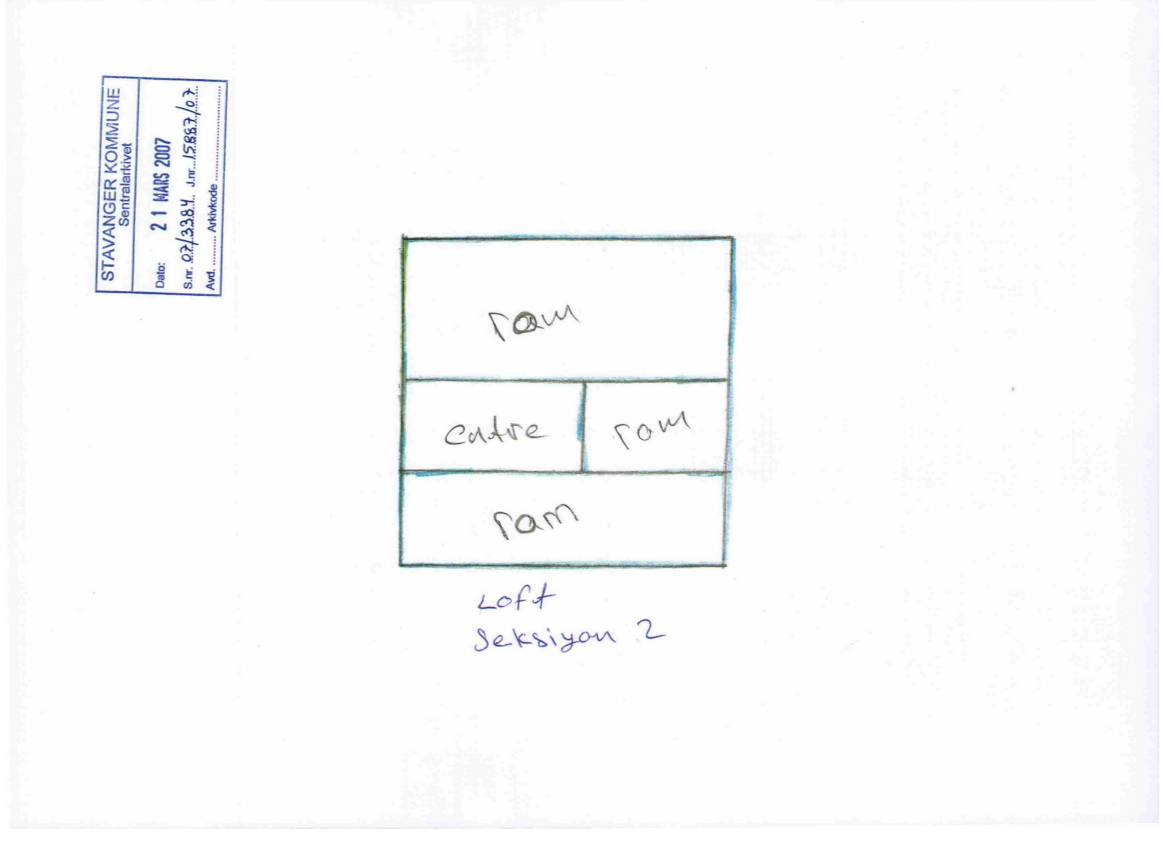
Gnr: _____ Fnr: _____ Svr: Stavanger kommune

Dato: 21/5-07

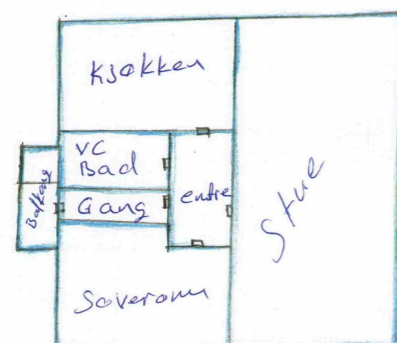
Plus 15/5-07 STAVANGER KOMMUNE
15/5-07 STAVANGER KOMMUNE
15/5-07 STAVANGER KOMMUNE

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tilretteleggelse til reiseeksponering og skal erklære særskilt begjæringen til innføring, begjæring, saksoppgjør og planlagt innføring sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på trykkskrift.
- 2) Det er Erhvervsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelhavere.
- 4) B-boligsaksjon, Næringsseksjon, SB-sammeseksjon bolig, SN-sammeseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B-dimensjon tilleggsareal gjelder bygning, G-dimensjon tilleggsareal gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsareal gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare reiseutgifter som skal og kan inngåes som tas inn her. Legitimerer etter reiseeksponeringen § 25 første ledd gjelder ikke kompensering.
- 8) Etter reiseeksponeringen § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reiseeksponering, i de tilfeller hvor samsenheten samtykker er nødvendig, inntil styret for at samtykke er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med inngangspart.



STAVANGER KOMMUNE
Sentralnivået
Dato: 21 MARS 2007
S.nr. 07/3384 J.nr. 15887/07
Art. Arkivkode



2. Ateje
Seksjon 2

STAVANGER KOMMUNE
Sentralnivået
Dato: 21 MARS 2007
S.nr. 07/3384 J.nr. 15887/07
Art. Arkivkode



1ste. Etasje
Seksjon 1

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriterte dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmedling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være tryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 håndklevvarmere 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse 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/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Bergsagelveien 27, 4016 STAVANGER. Gnr. 21, bnr. 583, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1220260069
Megler: Adrian Marthinsen, mobil: 46474145, e-post: marthinsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 AVTALERETTLIGE 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.



 proaktiv.no



Adrian Marthinsen
Partner / Fagansvarlig /
Eiendomsmegler MNEF
464 74 145
marthinsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola
Postboks 18, 4097 Sola, 51 65 66 44, sola@proaktiv.no