

Rødspetteveien 7

Nabolaget Skeisvika - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ordfører Scheies gate Linje 1, X60, X74	3 min	0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min	8.6 km
Stavanger Sola	21 min	

Skoler

Skeie skole (1-7 kl.) 409 elever, 21 klasser	8 min	0.7 km
Hundvåg skole (1-7 kl.) 432 elever, 20 klasser	17 min	1.4 km
Lunde skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	16 min	1.4 km
Austbø skole (8-10 kl.) 291 elever, 22 klasser	19 min	1.6 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	12 min	8.8 km
Stavanger katedralskole 375 elever	14 min	9.1 km

«Nærhet til sjø, skog og mark.
Nærhet til skoler og barnehager,
mye barnefamilier.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

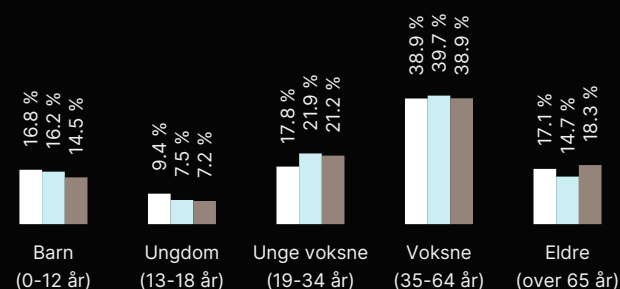


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skeisvika	1 136	490
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skeiehagen barnehage (1-5 år) 69 barn	3 min	0.3 km
Torsahagen barnehage (1-5 år) 31 barn	4 min	0.3 km
Husebøstykket barnehage (1-5 år) 66 barn	17 min	1.4 km

Dagligvare

Kiwi Øysenteret	7 min	
Kiwi Hundvåg PostNord	18 min	1.5 km



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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Rødspetteveien 7, 4083 HUNDVÅG

 STAVANGER kommune

 gnr. 5, bnr. 382

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 216 m²



Befaringsdato: 19.03.2025

Rapportdato: 20.03.2025

Oppdragsnr.: 11250-1616

Referansenummer: XP5223

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Michaelsen

Vår ref: 007449



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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

Rapportansvarlig

Arnt Michaelsen

Uavhengig Takstingeniør

arnt@takst-team.no

951 33 566



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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.

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

! 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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1971 med kjeller, 1. etasje og loft. Oppført med grunnmur i betong, yttervegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel, mønet tak som er teknet med betongtakstein.

Boligen framstår som i normal stand med normal elde og slitasje iht. alder.

Registrerte tilstandsmerkninger er i hovedsak av normal karakter på bygninger med denne alder og vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i aluminium. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 1- og 2- og 3-lags glass. Bygningen har ytterdører og balkongdør i tre. Trapper i tre og betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og vedovn. I kjeller har gulvet beleg, veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i hobbyrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15 %. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen er påbygget i det ene hjørnet av stue og kjøkken, det er under disse påbygg hulrom uten tilkomst. Boligen har tretrapper. Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Baderommet er fra 2007. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 5 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj. Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er synlig i underkant av klemring i sluk. Membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel, da overgang er tildekket. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert

toalett, badekar, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %.

Vaskerom kjeller:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerom er fra byggeår.

Veggene har panel og mur. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall er målt til 25 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk.

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

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

Det er utført fuktmåling i trepanel i overkant av mursokkel uten å påvise unormale forhold.

Bad kjeller:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderommet er fra ca. 1985.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 5 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.

Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er synlig ved sluk. Membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel, da overgang er tildekket med terskellist.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, samt plass til micro.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert to varmpumper luft til luft.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1971.

Bygningen har betong grunnmur.

Forstøtningsmurer er av betongstein/blokker.

Opparbeidet terreng rundt boligen.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Utvendig stoppekran er skiftet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ikke plantegninger på loft.

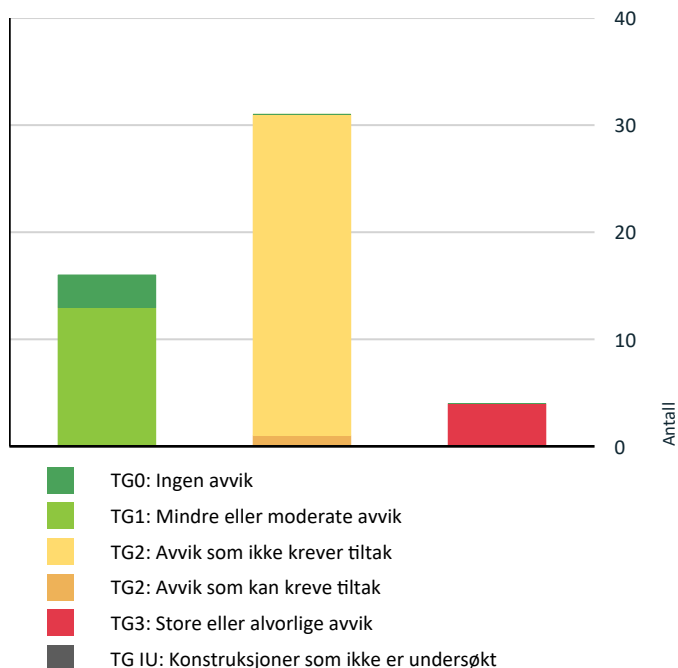
Det er i forhold til fremlagte tegninger gjort endringer på fasader. Det er gjort endringer på rominndeling og bruk av rom i kjeller og 1. etasje. Fasader viser tilbygg ved kjøkken, men dette vises ikke på plantegninger.

Garasje

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

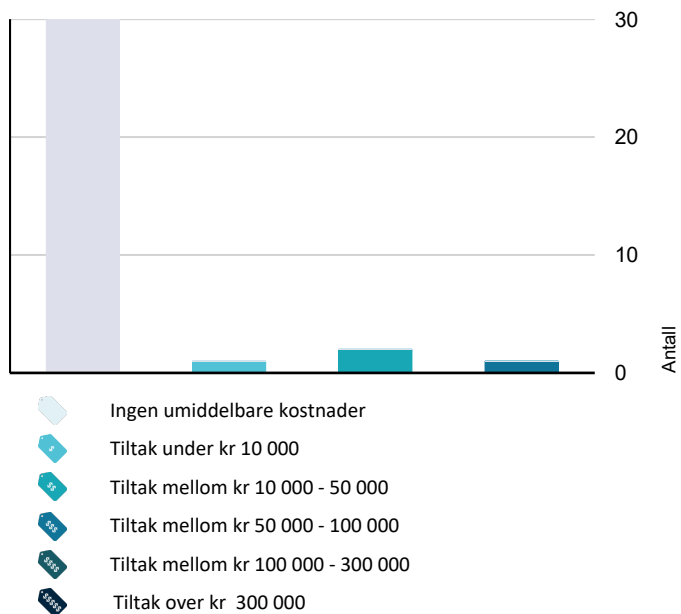
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! 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](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Hentet fra Ambita.no

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	Tilbygg.
1985	Tilbygg	Påbygg.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Tak er oppbygget med ny lufting og undertak i 2014. Takpanner er remontert, disse er fra ca. 1985.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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 taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget, det er kun synlig for inspeksjon i kott.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er påvist noe nedbøyninger i konstruksjonen på loft. Det er skjevheter og nedbøyninger i takutstikk ved balkong. Det er ikke isolert mellom et soverom og kott på loft. Rørkanaler i kott er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring av takutstikk kan bli nødvendig på sikt. Rørkanaler i kott anbefales isolert for å hindre kondens. Vegg mellom kott og soverom bør isoleres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Vinduer har noe varierende alder; fra 2006-2024.

TG 3 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 1- og 2-lags glass fra 1971-1988.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer er tildekket innvendig i kjeller mot vei.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Dører

Bygningen har ytterdører og balkongdør i tre. Hoveddør og kjellerdør har 1-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Terrassedør

Bygningen har terrassedør i tre m/aluminiumsbeslag.

Årstill: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Terrasse

Utgang til terrasse fra stue og inngang.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Sprekker i fundamenter til terrasse. Fundamenter har setningsskader, derav har terrasser og levegg fått skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 3 Balkong

Utgang til balkong fra soverom på loft. Balkong er tekket med sveisebelegg.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige trapper

Trapper i tre og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Betongtrapp i hage har gjenstående arbeider/støp. Rekkverk på kjellertrapp har rust på fester mot mur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trapp i hage anbefales ferdigstilt med støp i trinn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Pipe har nytt røykrør i 2023. Vedovn i 1. etasje er fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ildfast plate under vedovn i kjeller er noe kort. Riss i pipe/murpuss over vedovn i stue.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har beleg. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i hobbyrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15 %.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Saltutslag i overgang vegg/gulv i kjellerstue.

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen er påbygget i det ene hjørnet av stue og kjøkken, det er under disse påbygg hulrom uten tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er ikke synlig ventilering som tilfredsstillende god utluftning under kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har tretrapper.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm når de åpnes/lukkes.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Baderommet er fra 2007.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er registrert sprekker i flisefuger ved badekar. Sprekker i flisefuger (ytterhjørner) ved toalett og hjørnekasse. Vindusforinger og lister har noen skader i overflate pga. vannsprut/kondens.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 5 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er i dusj etablert lite/ingen fall, derav blir det liggende igjen vann etter bruk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er synlig i underkant av klemring i sluk. Membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel, da overgang er tildekket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i gulv.

Tilstandsrapport



Sluk i gulv.



Overgang mot dørterskel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Riss i en vask ved utløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere lekkasjevarsling ved innebygd cisterne.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vaskerom er fra byggeår.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel og mur. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Saltutslag på muroverflate.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall er målt til 25 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk, og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk i gulv.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

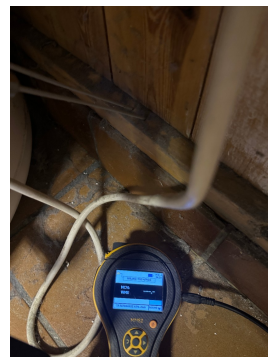
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Det er utført fuktmåling i trepanel i overkant av mursokkel uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Baderommet er fra ca. 1985.



KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekk i fliser og flisefuger i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 5 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
 - Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Terskel til dusj er høyere enn dørterskel og eventuell lekkasje på gulv vil ikke renne til sluk. Flisefuger i dusj har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er synlig ved sluk. Membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel, da overgang er tildekket med terskellist.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i gulv.



Overgang mot dørterskel.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
 - Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Elektrisk avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, samt plass til micro.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hovedstoppekran.



Utekran ved kjellertrapp er ikke tilkoblet.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert to varmepumper luft til luft. Varmepumpe i 1. etasje er fra 2018 og i kjeller fra 2022.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1971 Det er skiftet sikringer i 2019.
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?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?

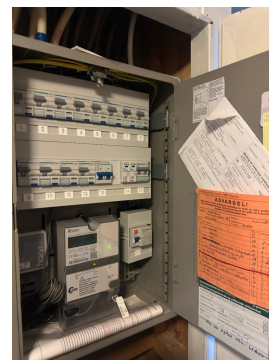
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamnfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukkingsapparat, brannslange og røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1971.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Da utvendig fuktsikring ikke er synlig, er det ukjent hvilken type eventuell fuktsikring som er benyttet rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein/blokker.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet 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

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendig stoppekran er skiftet.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1974

Kommentar

Hentet fra ambita.no

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje bygget på ringmur av betong og blokker. Betonggulv. Vegger i trekonstruksjoner. Fasade med bordkledning. Tak i trekonstruksjoner som er tekket med betongtakstein. Leddporter i stål fra 2017.

Garasje er påbygget og oppgradert i 2016. Betongtakstein og vindu er av eldre type.

Garasjen har normal slitasje generelt. Det kan nevnes at gulv i betong har sprekker og skader. Det er glippe mellom gulv og port pga. skjevheter i gulv.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

2016	Tilbygg	Påbygg
------	---------	--------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

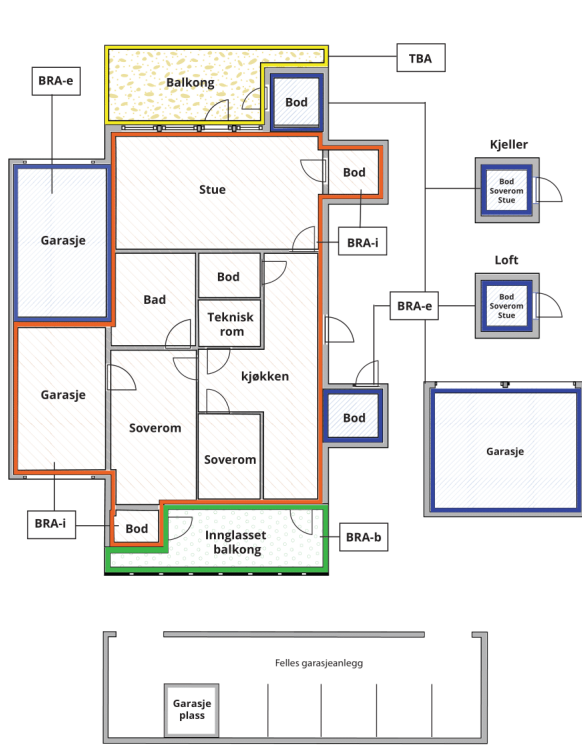
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	35			35	7	12	47
1. etasje	99			99	45		99
Kjeller	82			82			82
SUM	216				52	12	228
SUM BRA	216						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang		
1. etasje	Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, Soverom, Trapperom		
Kjeller	Bod, Hobbyrom, Kjellerstue, Vaskerom, Bad, Bod/innredet rom, Gang		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er ikke plantegninger på loft.

Det er i forhold til fremlagte tegninger gjort endringer på fasader. Det er gjort endringer på rominndeling og bruk av rom i kjeller og 1. etasje. Fasader viser tilbygg ved kjøkken, men dette vises ikke på plantegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takhøyde i kjeller er ca. 2,08 meter. I dag skal det være naturlig lystilgang (vindu) i størrelse tilsvarende 10 % av rommets gulvflate. Dette kravet er ikke oppfylt i kjelleren. Rømningsveier tilfredsstill ikke dagens krav i gjeldende byggt teknisk forskrift på loft.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	198	18
Garasje	0	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Arnt Michaelsen	Takstingeniør
	Svein-Magne Østebø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	5	382		0	634.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rødspetteveien 7

Hjemmelshaver

Østebø Svein-Magne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Hundvåg i Stavanger kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.03.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	17.03.2025		Fremvist		Nei
Brukstillatelse		Ferdigattest garasje 21.08.2018 Midlertidig brukstillatelse bolig 17.12.1971	Fremvist		Nei
Tegninger garasje		Plan og fasade tegninger 17.6.1975 Fasadetegninger 7.3.2013	Fremvist		Nei
Tegninger bolig		18.2.1971, 31.5.1978 og 6.9.1985	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	
2	20.03.2025	Lagt til 3-lagsvinduer i boligen
3	20.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XP5223>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Verdi Eiendomsmegling Stavanger AS	Oppdragsnr.	204250026		
Adresse	Rødspetteveien 7				
Postnr.	4083	Sted	HUNDVÅG		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2004	Hvor lenge har du bodd i boligen?	21	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Storebrand	Polise/avtalensr			
Selger 1 Fornavn	Svein-Magne	Etternavn	Østebø		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Finn Midtbø

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Tatt fra bånd. 2007

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Midtbø

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Midtbø skaffet flis, elektriker, tømmer og rør..
Husker ikke flislegger, Rogaland elektro, Byggmester Sagen og rørlegger Midtbø

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

Har ikke papir fra 2007

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

Kjenner ikke til

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar Rehabiliterert pipe høst 2023 av Meik
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Moldis byggservice
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Påbygd og rehabilitert garasje i høsten 2016.
12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn E-tech elektro installasjon
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet sikringsskap ifbm installasjon av el bil lader i 2019
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar Datert januar 2019
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar En fra lyse var her, husker ikke når.
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
 Nei Ja
- 16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**
 Nei Ja
- 19.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Pipe rehabilitert høsten 2023 av Meik

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--



BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

LARS HERTERVIGS GT. 3 — TELEFON: 28 020

KE/bw/A.503,1

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen **gnr. 5, bnr. 382 Rødsletteveien 7**
tilhørende **Brødrene Torjussen** og utført etter
bygningsrådets vedtak av **28.4.1971** gis hermed midlertidig
brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Rekkverk på utvendige trapper, og endel flikkarbeider.
2. Puss under kjellerder.
3. Terrasse, terreng må planeres med fall fra huset.
4. Gateopparbeidelse må godkjennes av Stavanger ingeniervesen.
5. Røykpipe og ildsteder må godkjennes av Stavanger feiervesen.
6. Sanitæranlegg, vann- og kloakkledninger må godkjennes av Stavanger ingeniervesen.

Påpekte mangler må være utført innen den **mars 1972.**

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, **17. des. 1971**

Reidar Haukali

K. Egeland



Svein-Magne Østebø
Rødspetteveien 7
4083 HUNDVÅG

Dato: 21.08.2018
Saksnummer: 18/21111-3
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 5/382 - Rødspetteveien 7 - forlengte garasje

Byggestedsadresse
Tiltakshaver

Rødspetteveien 7
Svein-Magne Østebø

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 6. august 2018.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 18. juni 2013.

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

Du kan klage på vedtaket

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

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Kristin Fjeld-Eiken
avdelingssjef byggesak og byantikvar

Guzmán Cruz
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

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

Beskrivelse for: (382.)
Gnr. 5, bnr. 366 Rødspetteveien 7 Arkiv nr. 503.1 J. nr. 696

Tre kopier av situasjonskartet vedlegges byggemeldingen. På kartkopiene inntegnes:
Plassering av den anmeldte bygning med angivelse av kotehøyder for ferdig kjellergulv og overkant kjellermur. Høyde for planeringen av tomten påskrives og eventuelle forstyrningsrurer og skaninger inntegnes. Grunnplanen inntegnes på situasjonskartet med fullstendige mål for å besvare om bygningen vil få lovlig avstand fra naboegrens. Kavarens terrenghøyder skal inntegnes på fasadeoppriksen i samsvar med koteringen på situasjonskartet. Garasjeplassering/er - for 1 eller 2 mannsbiler må inntegnes.

Kart datert 3. juni 1970 hvor Stavanger ingeniørvesens vann og kloakknett med oppgitte kjellergulvhøyder inntegnet, er vedlagt situasjonskartet.

Regulerte gatehøyder er inntegnet på kartet.

En henviser til vedlegg fra El-verket og Televerket. Bilagene skal ikke vedlegges byggemeldingen.

Ved utgraving av tomten må det ikke brukes gravemaskin eller bulldozer i kabeltraseen eller fylle denne opp med jordmassen.

Betten til anlegg av vann- og kloakkledninger over naboegendommen må tinnlyses.

Endelig høyde på overkant kjellermur bestemmes på stedet i samråd med bygningskontrollen og byplankontoret, før utgraving av tomten påbegynnes.

Ett eksemplar av vedtektene for strøket vedlegges, og skal følge byggemeldingen.

Oppsettning av innmøning og tørkestativ anmeldes til bygningsrådet.

Førvrig henvises til følgende vedlagte bilag:

1. Til byggeren, Generelle bestemmelser om forhold som må iakttas under arbeidets framdrift.
2. Rettleiing for utfylling av byggemeldinger.

BYPLANSTEFEN I STAVANGER, 3. juni 1970

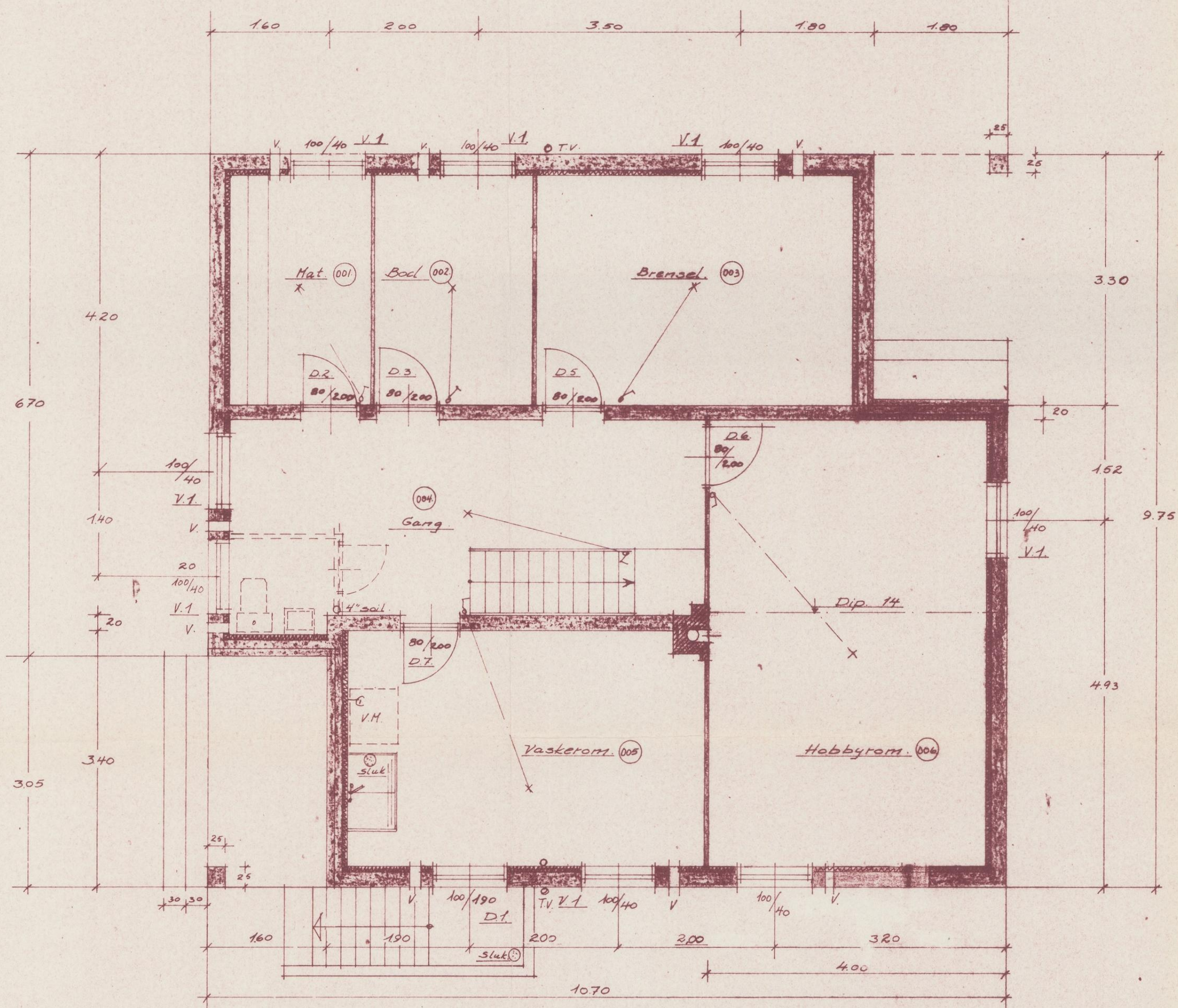
Heide Johnsen
Heide Johnsen

SITUASJONSKART OVER
Gnr. 5 bnr. 366
M=1:500. Ekv. 0.5m Area = 9841m
Kartref. O-9^{III}-IX
Stavanger oppmålingsvesen 21.5.70
Odd Jan Larsen
Odd Jan Larsen
avd. leder
Jensen
A. Krohn.

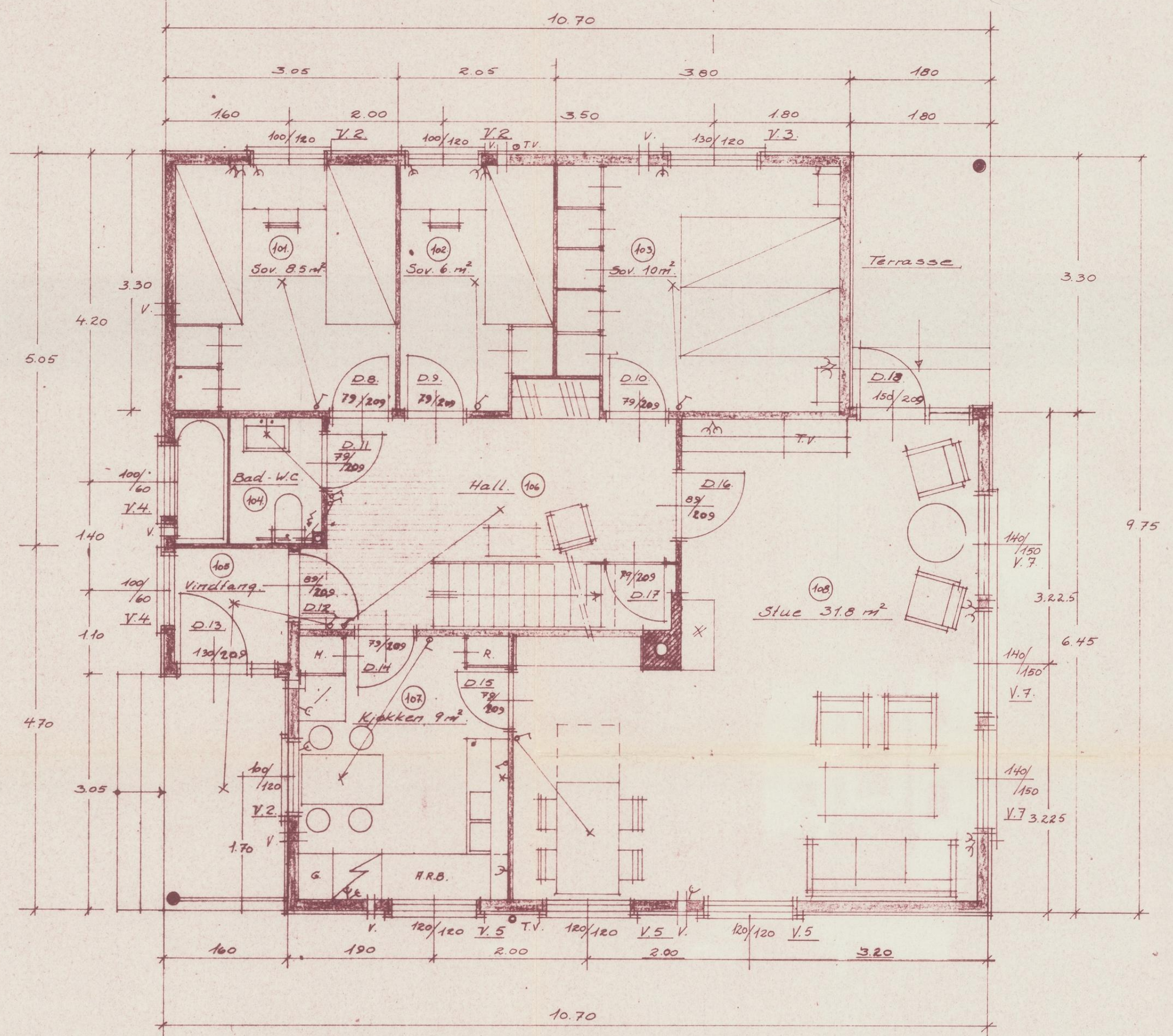
Påvisning av husets beliggenhet og høyde er mottatt av

ansvarshavende
O. K. kjellergulv anmeldes på kote 8.20 (utfylles av anmelder.)
O. K. kjellermur - - - 10.20 (utfylles av anmelder.)
O. K. kjellermur (bestemt på stedet) 19 av

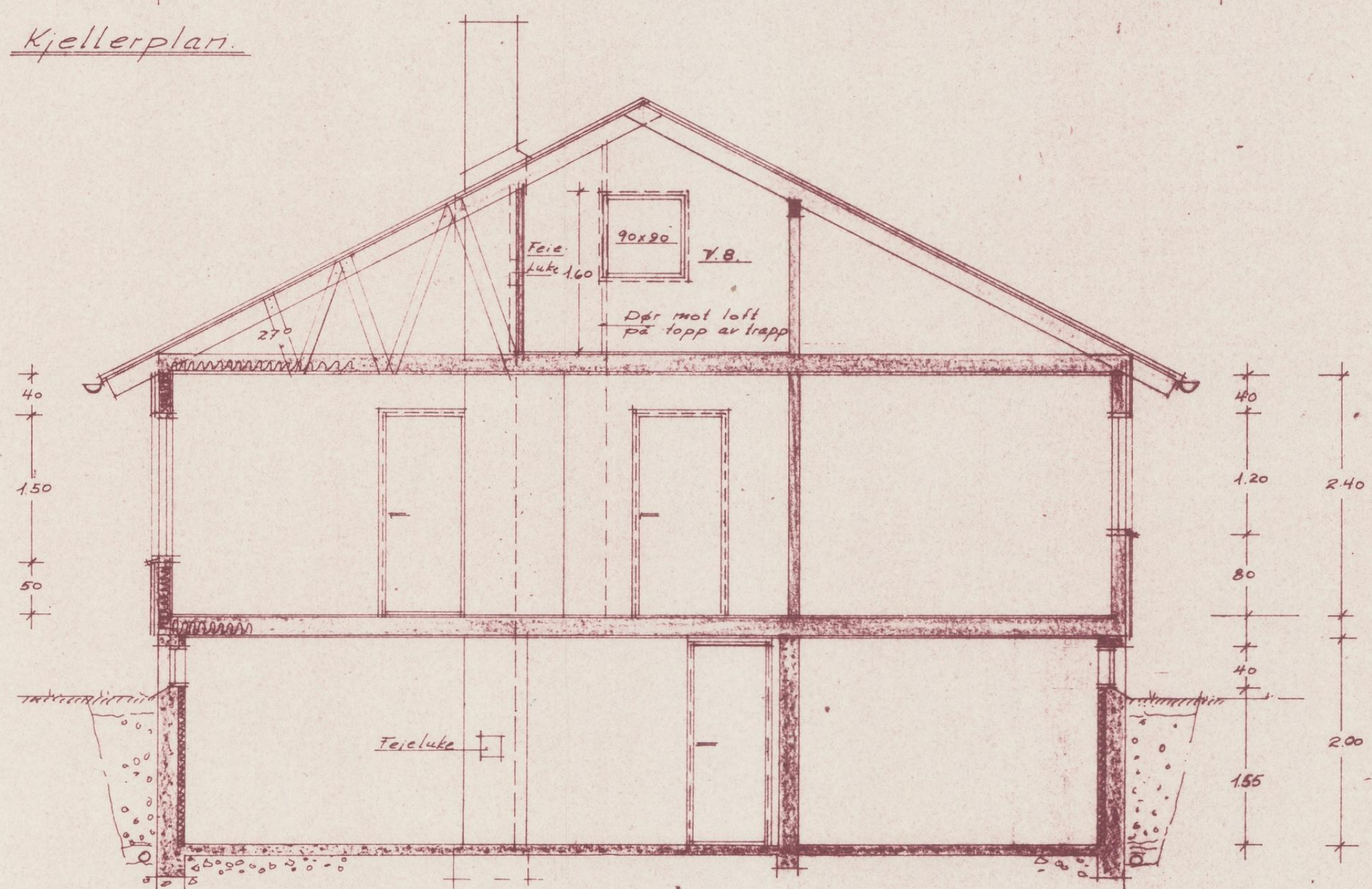
Tepp gr. m. på +10,55 godkjennes som det laveste kj. g. kan legges



Kjellerplan



1 etasje

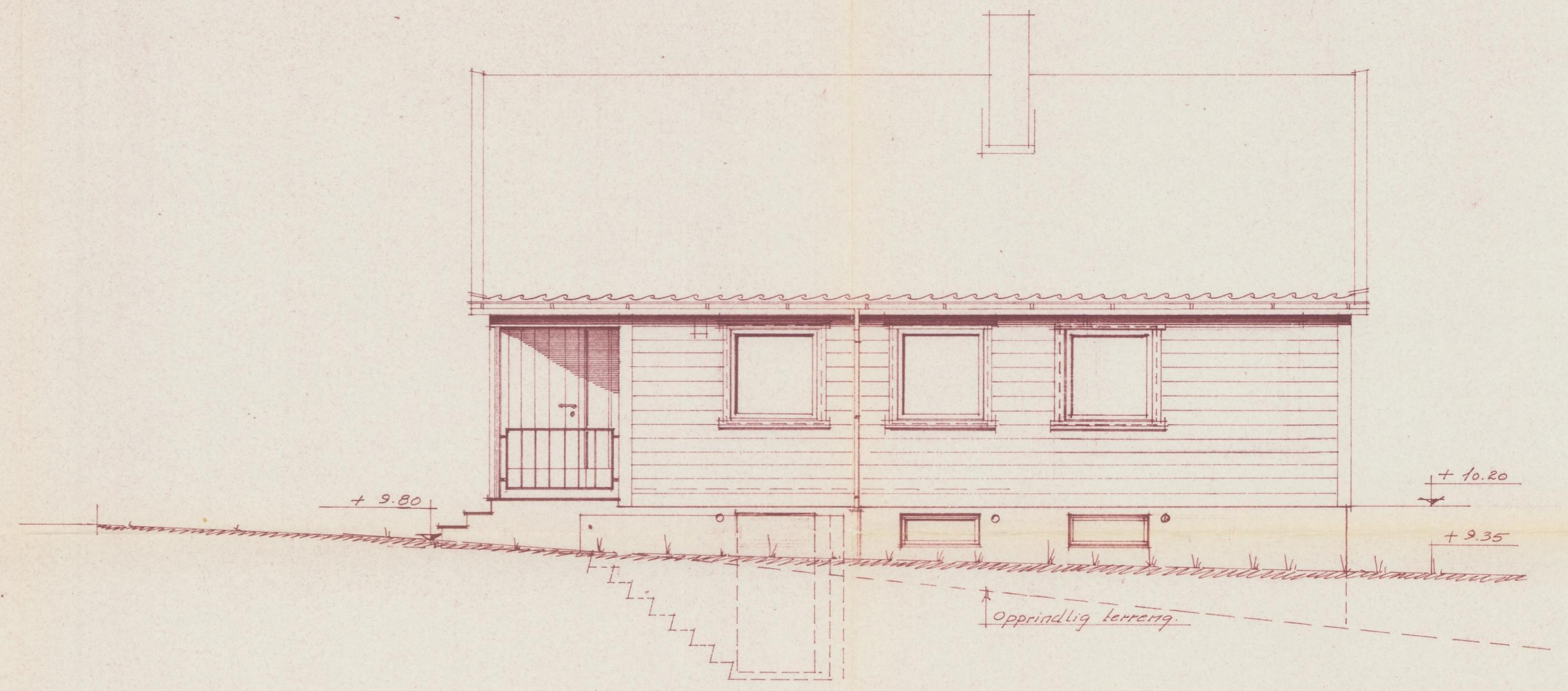
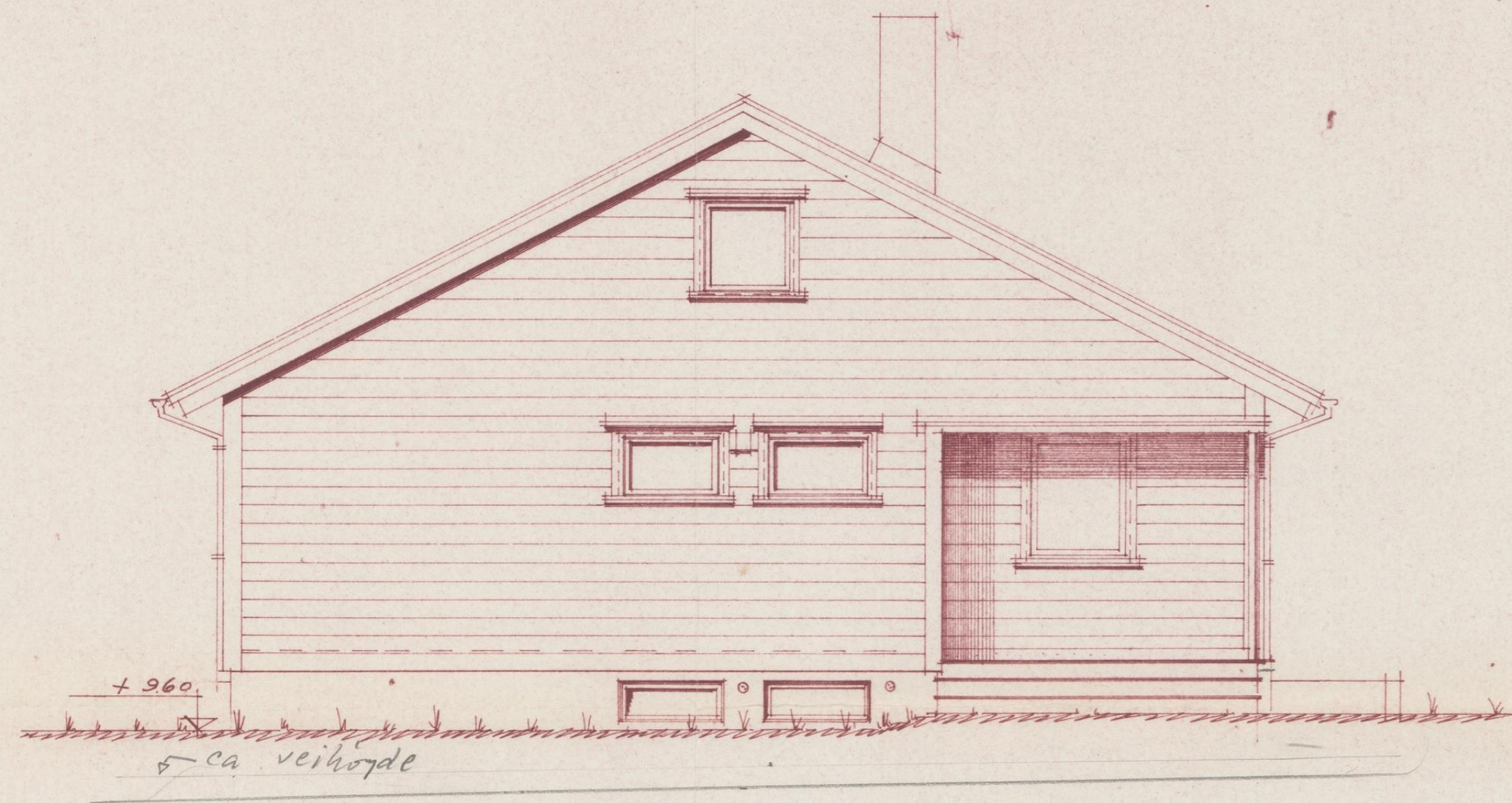


Snitt F-F

Arealberegning: $10.40 \text{ m} \times 9.45 = 98.28 \text{ m}^2$
 Terrasse $3.30 \text{ m} \times 1.80 = 5.94 \text{ m}^2$
 Inngangsplassing $3.05 \text{ m} \times 1.60 = 4.88 \text{ m}^2$
 Vindfang $1.65 \text{ m} \times 1.60 = 2.64 \text{ m}^2$
 Leieareal: 84.82 m^2

Stavanger Kommune
 BYGNINGSETATENE
 1. Mars 1971
 Arkiv nr. 503.1 J. nr. 696

(382)
 Gnr. 5 bnr. 366 Rødspelleveien 7,
 Skeiefeltet Hundvåg, Stavanger.
 Byggherre: Byggh. Brød. Tørvjussen,
 Madlav 54, Stavanger.
 Planer og snitt. Mål 1:50
 ARTHUR EDVARDSEN
 18/2-71



Stavanger Kommune
BYGNINGS TATEN
1. Mars 1971
Arkiv nr. 509.1 J. nr. 696

(382)
Gnr. 5 bnr. 366. Rådspetteveien 7.
Skeiefeltet Hundvåg, Stavanger
Byggherre: Byggm. Brødr. Tørvusser.
Mødlar. 54. Stavanger. Nr. 83.
Fasader. Mål 1:50
ARTHUR EDVARDSEN
Arkitekt
1972-71.

Jnr. 696/71 BR/bø A 503.1

Brødrene Torjussen
Madlaveien 54

4000 STAVANGER

GNR. 5 BNR. 382 SØKNAD OM ENEBOLIG

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for grunnarbeidet og byggearbeidet for øvrig. Ansvarshavende skal underskrive byggemeldingen før arbeidet tar til.

En må få påvist husets høyde og plassering på tomten av oppmålingsvesenet etter at ansvarshavende har undertegnet byggemeldingen. Huset må legges så lavt som kloakken tillater.

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

Røkkepipe skal ha minst 23 cm. tykke vanger over tak, og gjennom kaldt loft. Pipe skal dessuten ha feiedører og eventuelt stigetrinn i nødvendig utstrekning for effektiv feiing.

Eventuelt nedgravde oljetanker må kontrolleres av brannvesenet før tildekking foretas.

Nødvendige statiske beregninger med tegninger av bærende konstruksjoner må innsendes til godkjenning.

Garasje, innhegning av tomt mot gate, samt plassering og utforming av tørkeplass skal byggeanmeldes særskilt.

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

Byggetillatelsen gjelder i ett år.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 28.april 1971.

Reidar Haukali

Situasjonskart

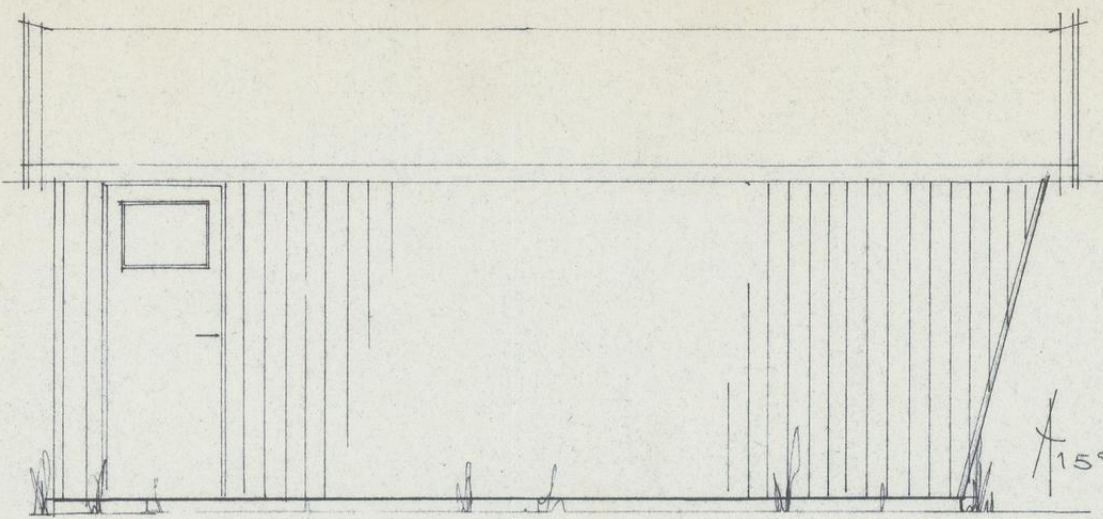
g.nr 5 b.nr 382

Egil Bjørkølund

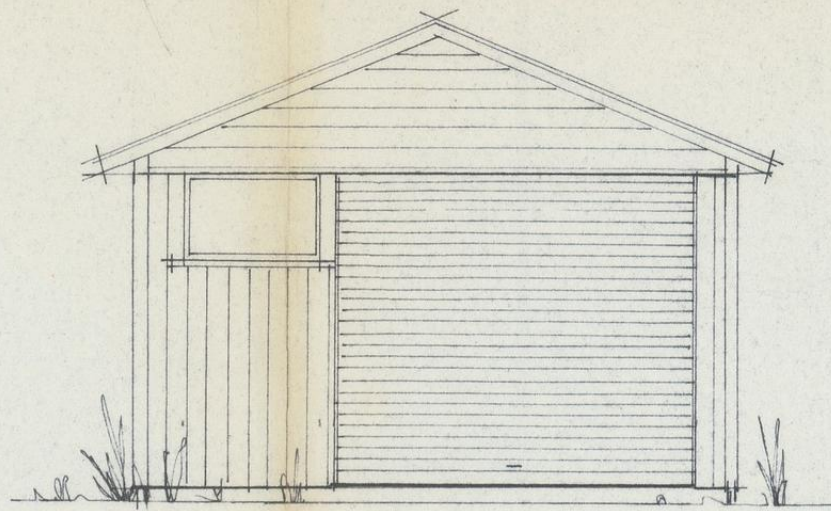
m 1:500

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSEJFEN
27 JUNI 1975

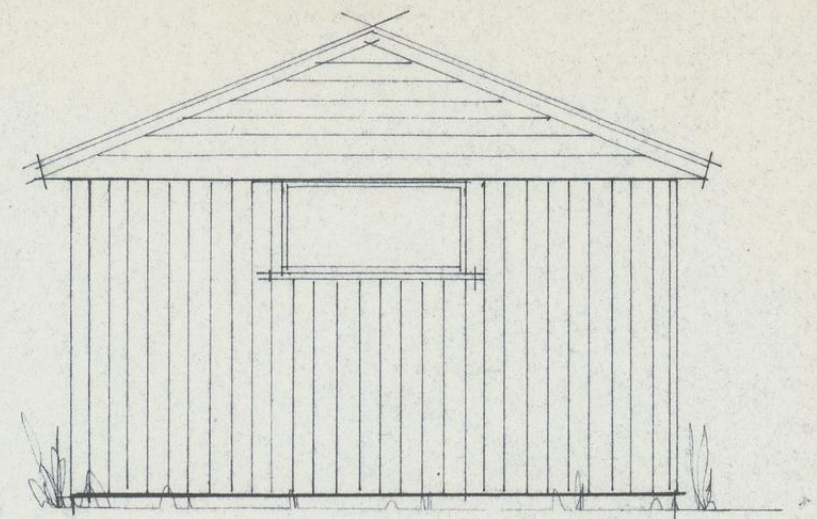




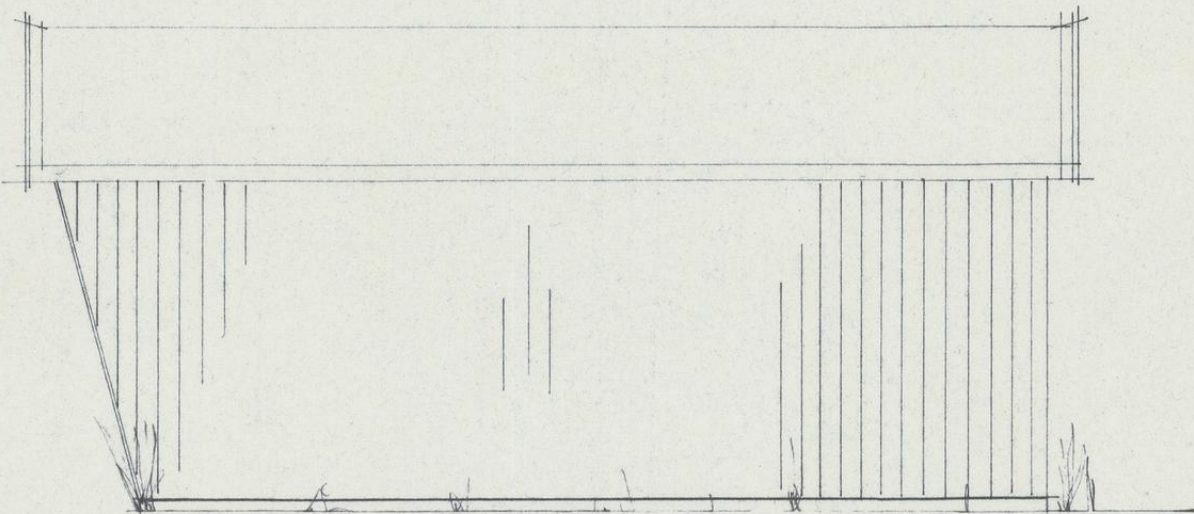
sørvest



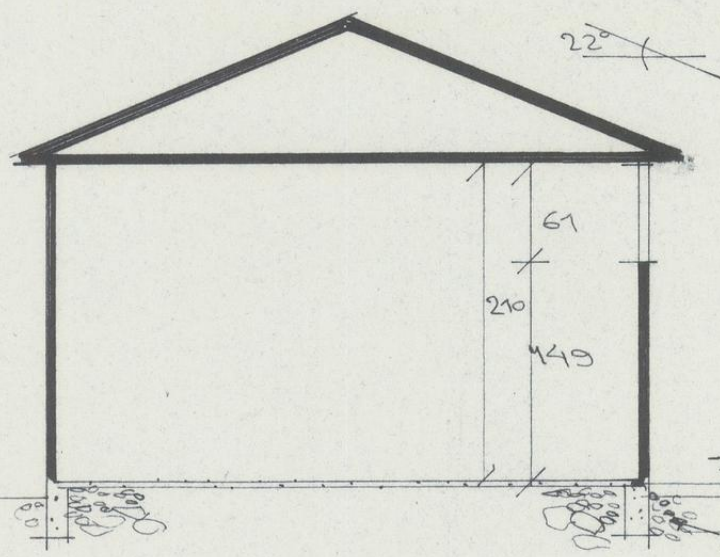
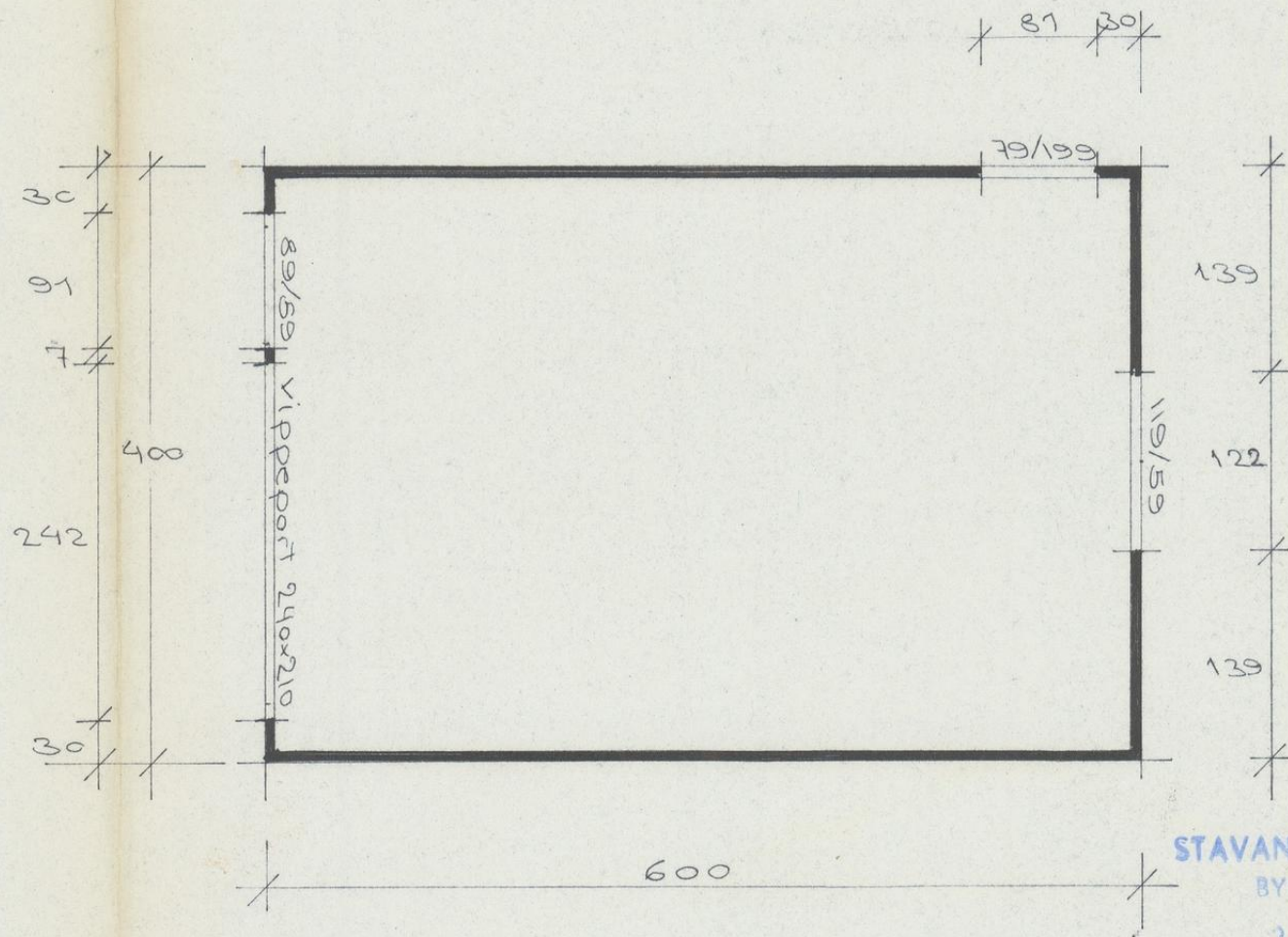
sørøst



nordvest



nordøst



snitt

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
27 JUNI 1975

Egil Bjørkelund Redspettern.	1:50	17/6-75 M.R.
Plan, snitt, fasader	5.	

GF/bø

Herr Egil Bjørkelund
Rødspettveien 7

4020 BUØT

GNR. 5 BNR. 382 BYGGEMELDING AV GARASJE

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

Generelle bestemmelser for frittstående garasjer skal gjelde.

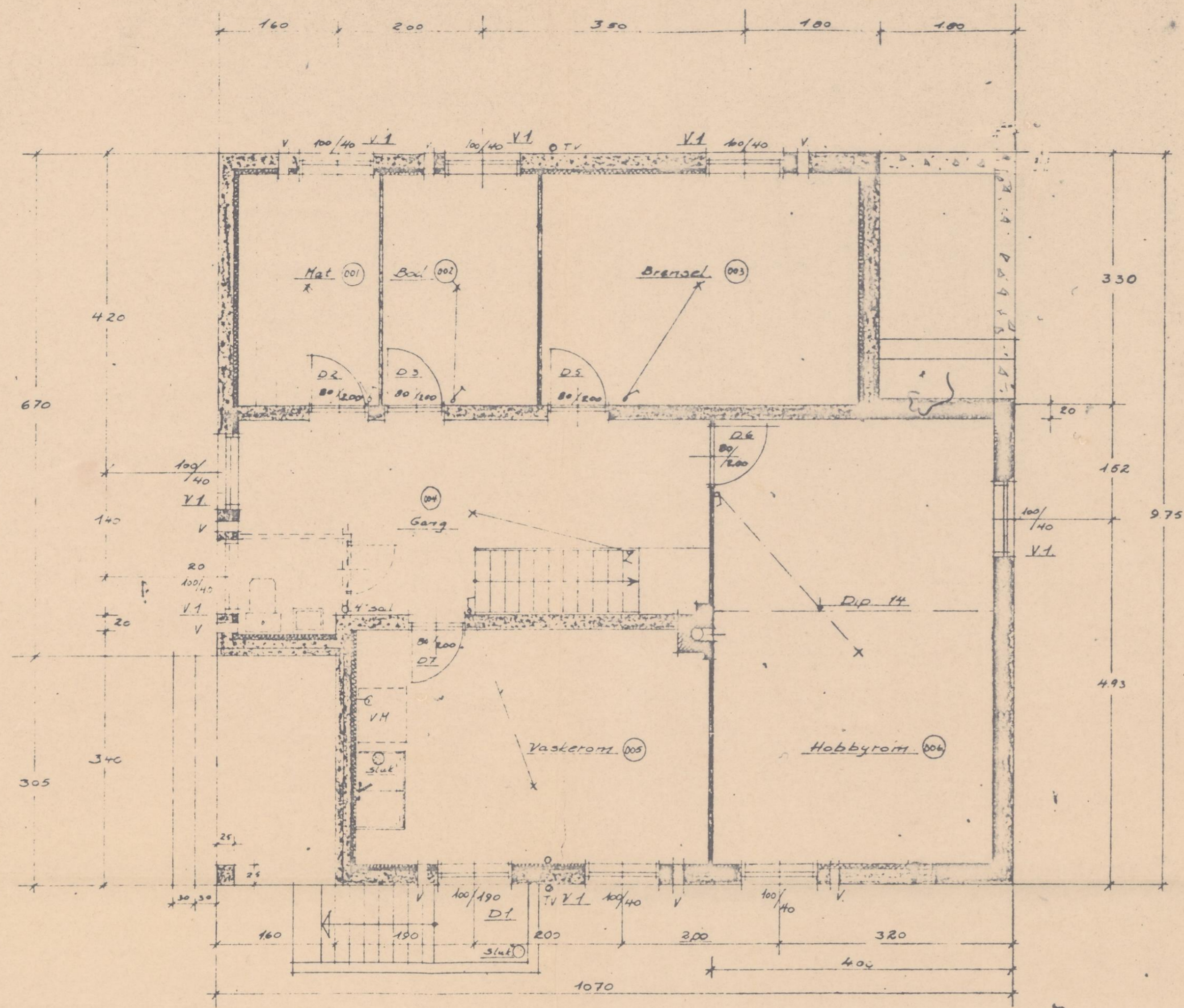
Denne byggetillatelse er gitt av bygnings sjefen i henhold til vedtekt til § 14.2 i bygningsloven.

Byggetillatelsen gjelder i ett år.

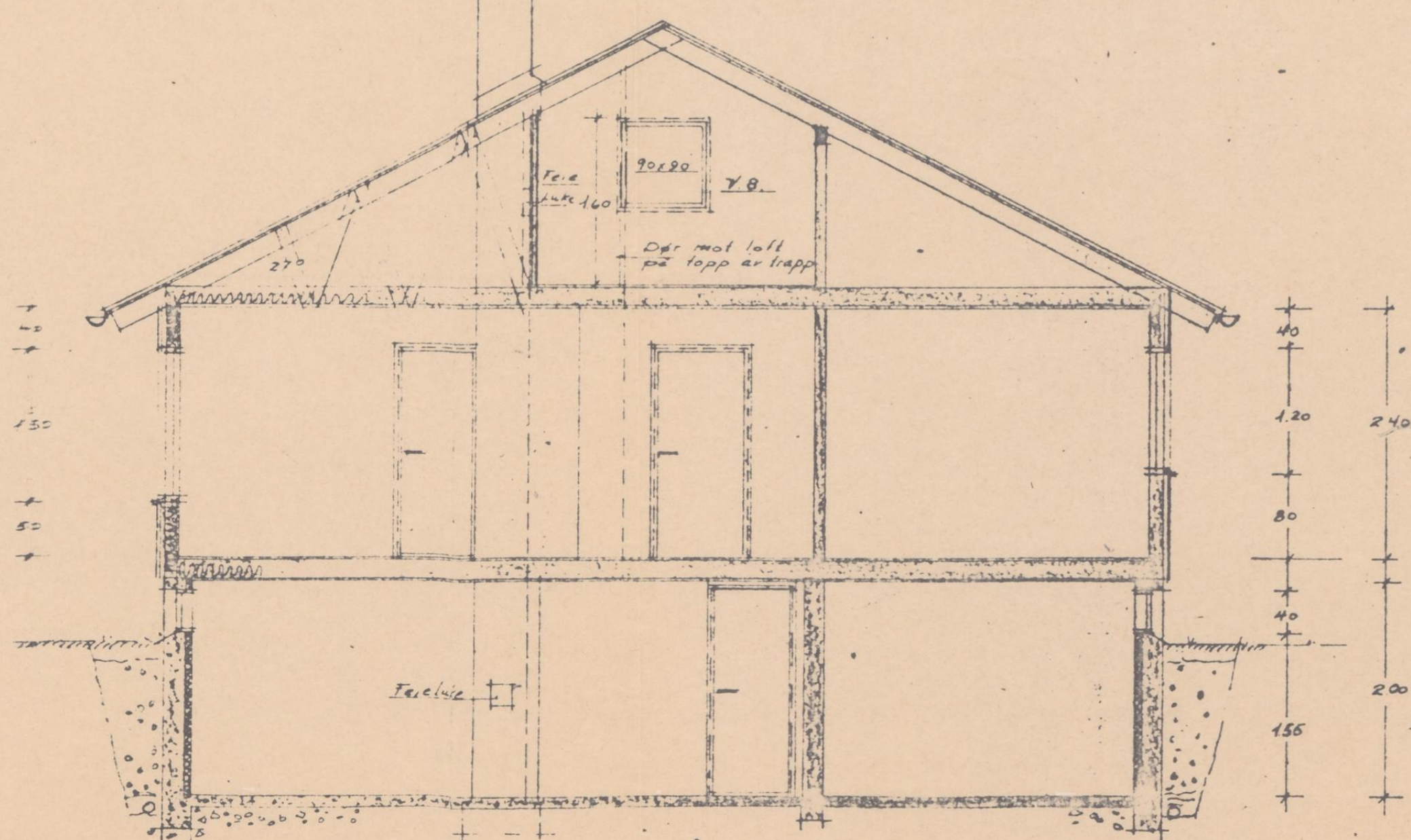
BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 14.juli 1975.

Gudmund Forfang
fung.

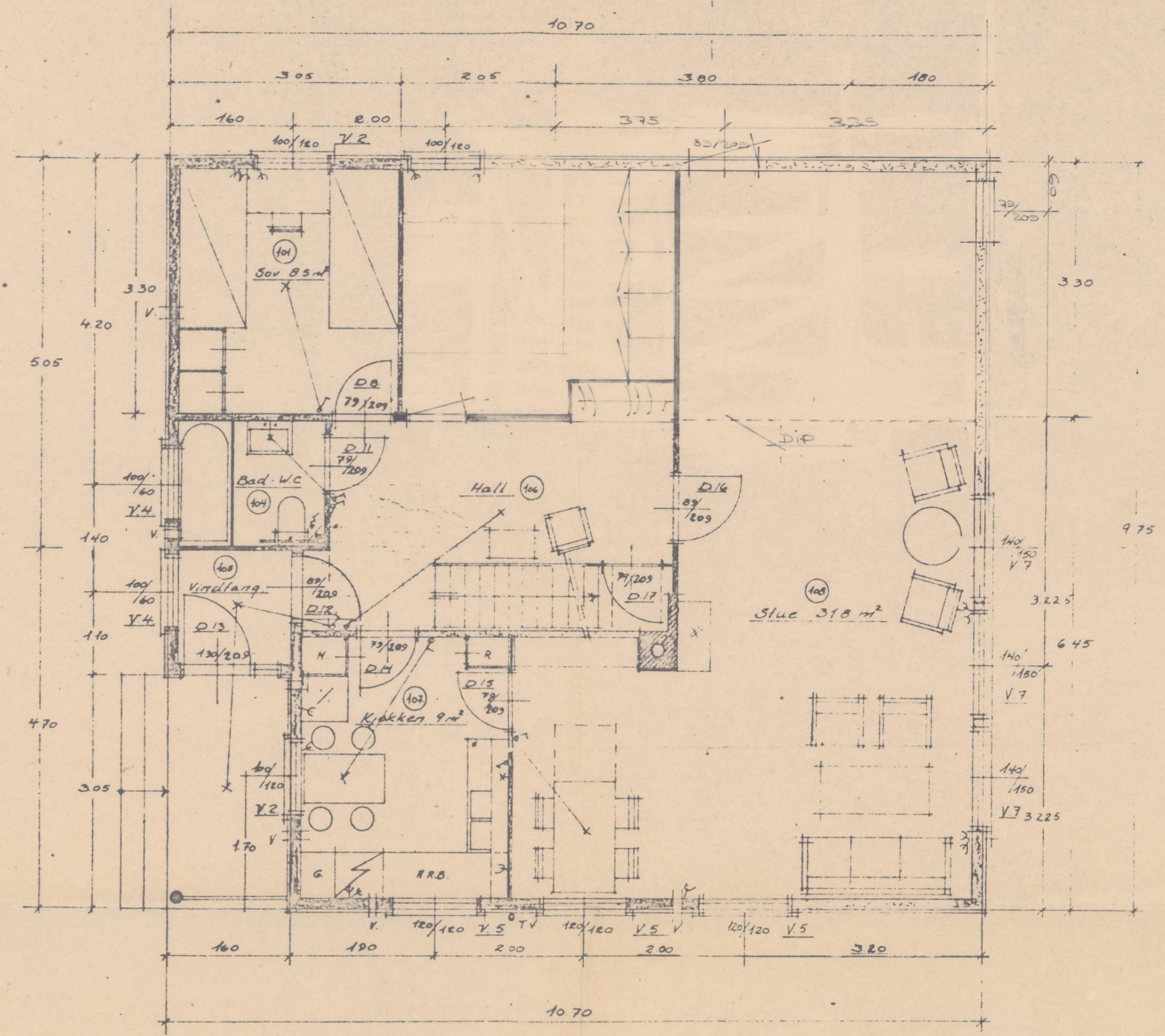
Kopi til Mesterhus Stavanger A.L.



ellerplan



Svall F.H

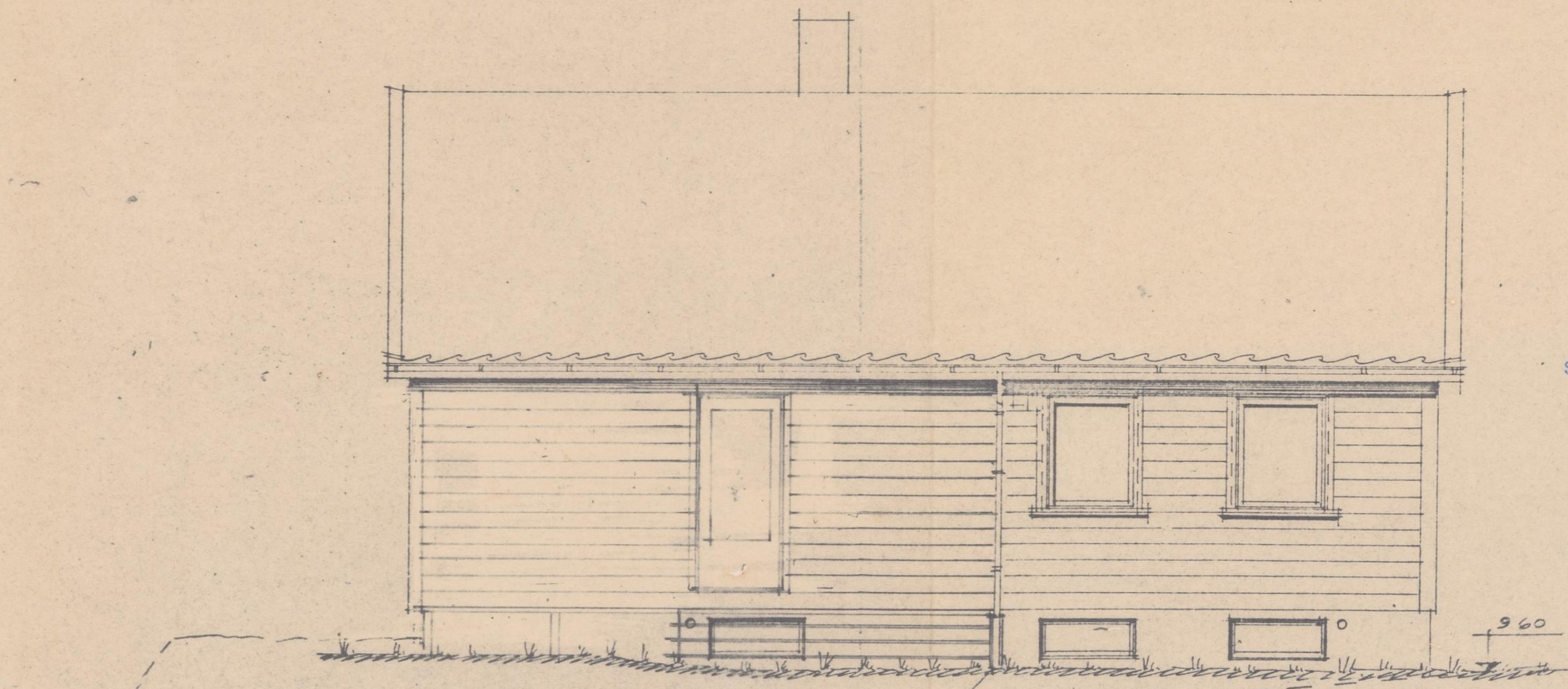
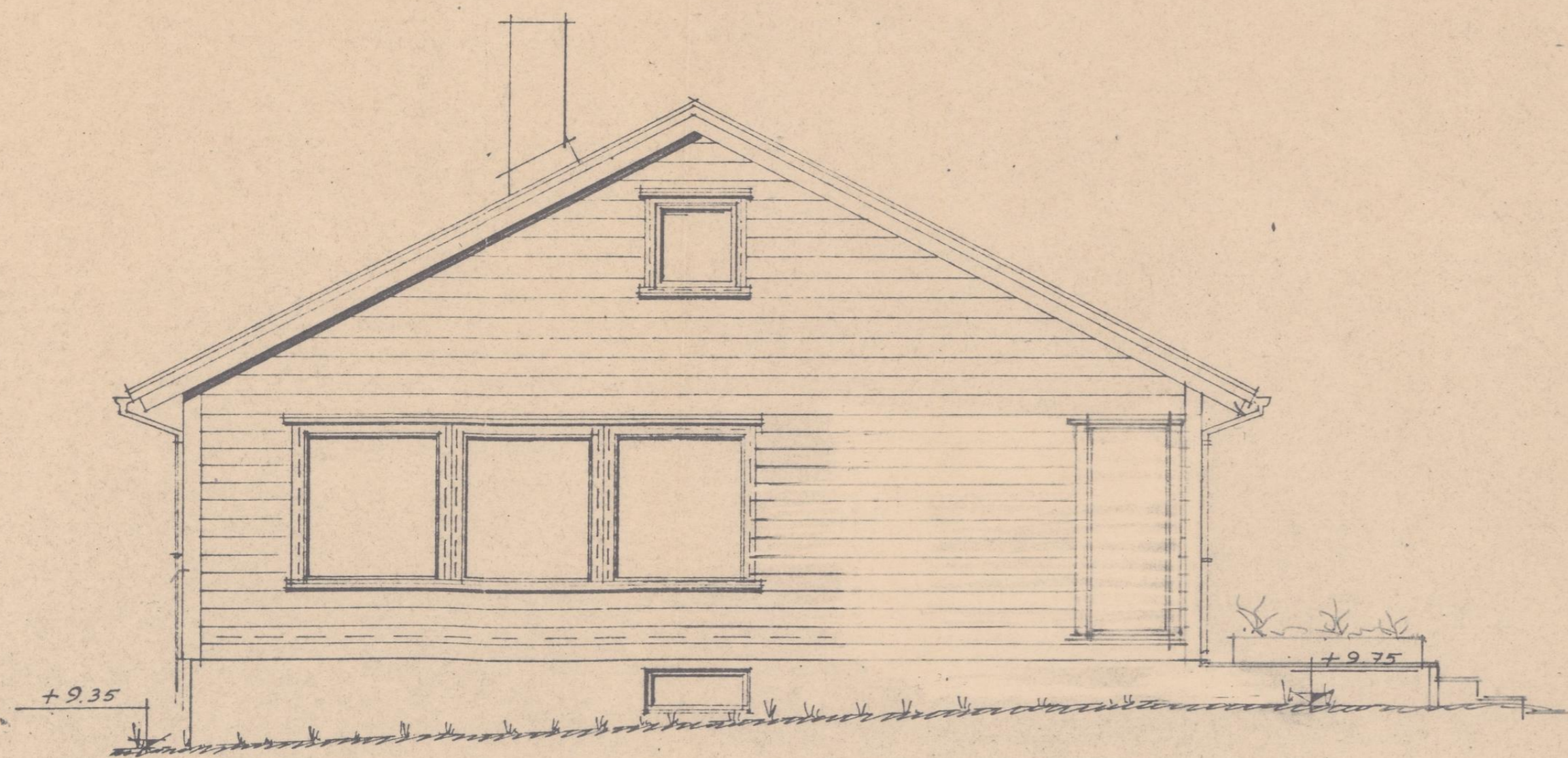
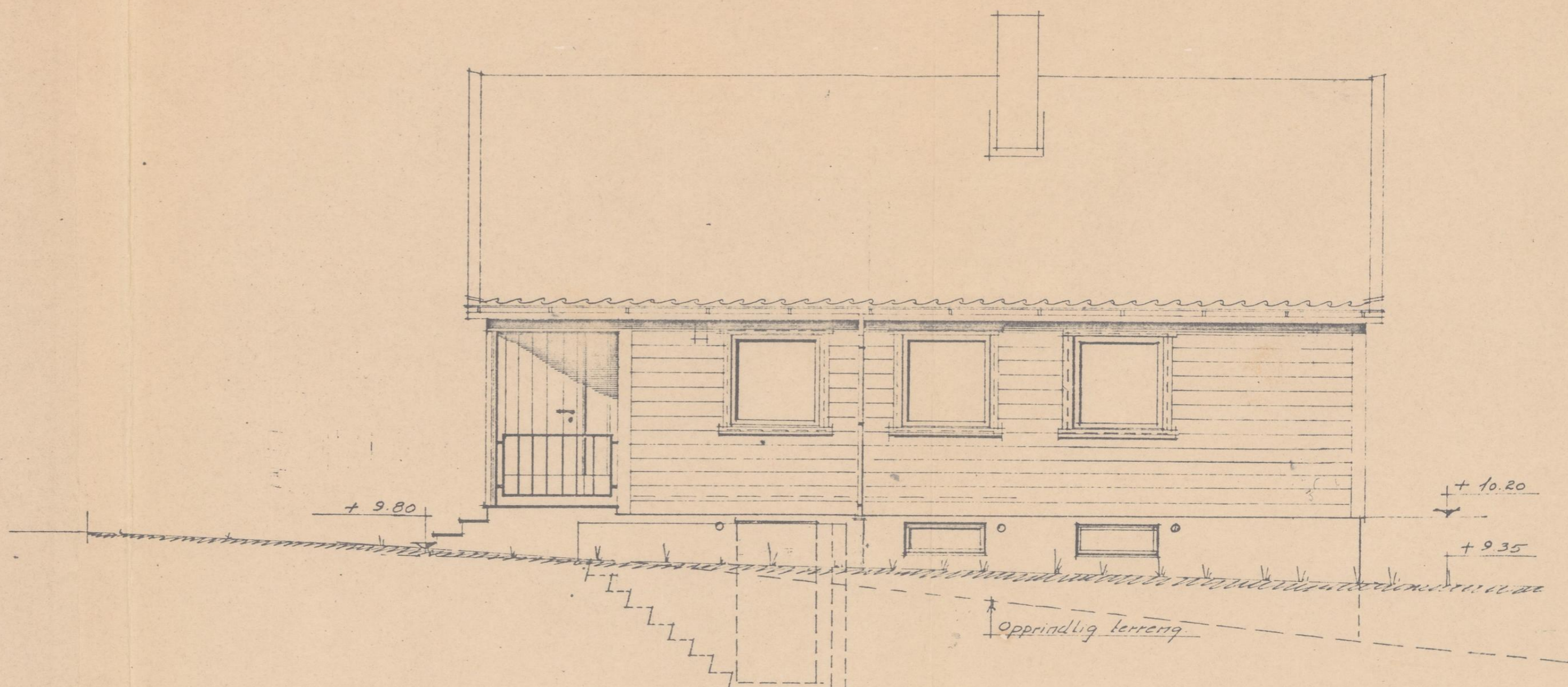
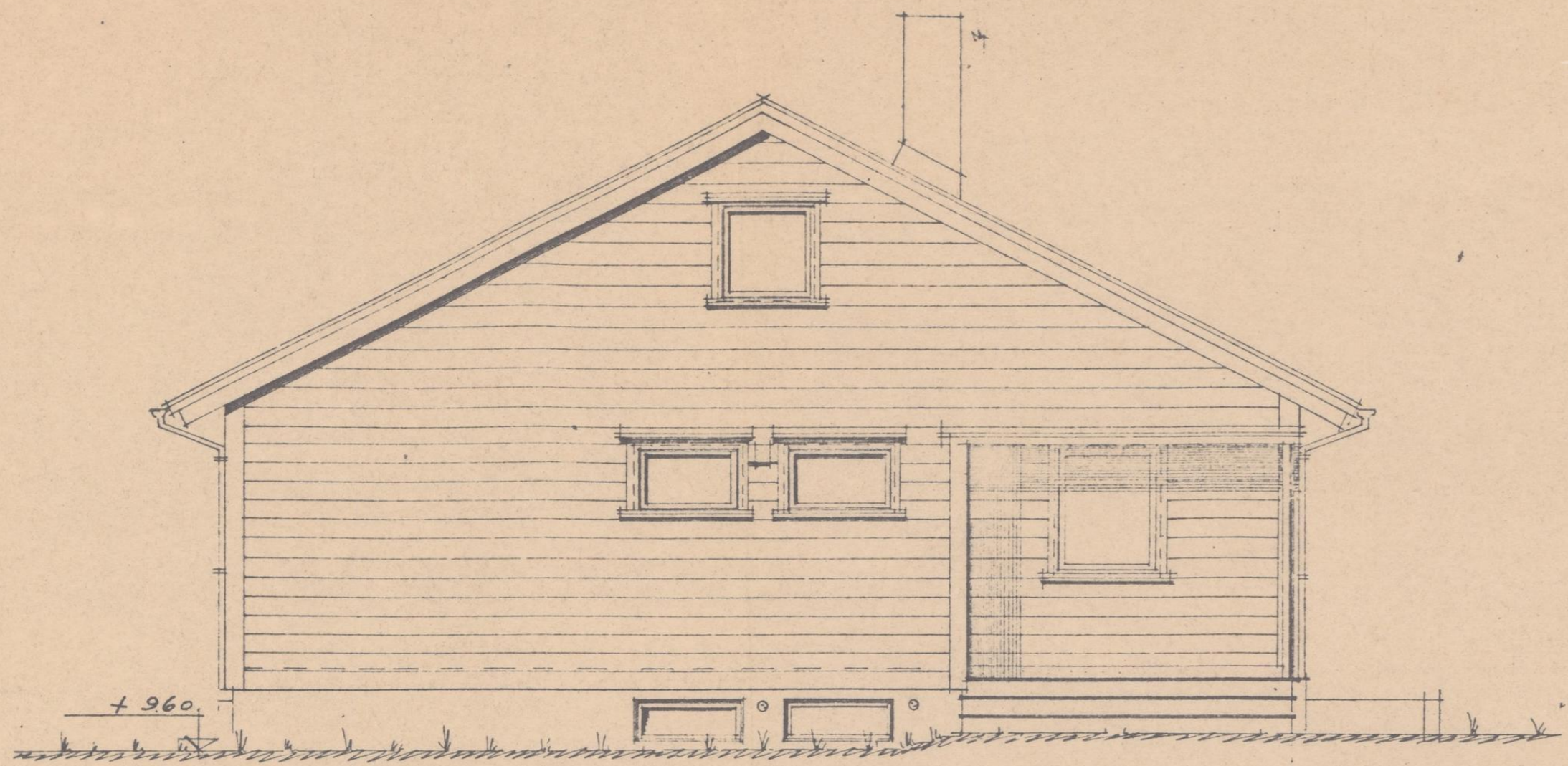


1. etasje

Arealberegning 1070 m x 945 = 98.28 m²
 Terrasse 330 m x 180 = 59.4 m²
 Inngangsplass 305 m x 160 = 4.88 m²
 Vindfang 165 m x 160 = 26.4 m²
 Leieareal 84.82 m²

STAVANGER KOMMUNE
 BYGNINGSSJEFEN
 31 MAI 1978

Tillegg 5,5 m² 1215.70 PR.
 Gnr 5 bnr 366 Rødspelleveien 7
 Skolefeltet Hundvåg, Stavanger
 Byggherre Byggm Brød Tørlussen,
 Madlav 54 Stavanger
 Planer og snitt
 Nr 82
 Mai 1978
 18/2.78



STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
31 MAI 1978

Gnr. 5. bnr. 366. Rødspetteveien 7. Skeiefeltet Hundvåg, Stavanger	
Byggherre: Byggm. Brødr. Tønjussen, Madlav 54 Stavanger.	Nr. 83
Fasader	Mål 1:50
ARTHUR EDVING Arkitekt	19/2-71

GF/bw

Herr Egil Bjørkelund
Rødspetteveien 7

4020 BUØY

GNR. 5, BNR. 382, RØDSPETTEVEIEN 7 TILBYGG

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

Bygningsloven med forskrifter må følges.

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

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

Byggetillatelsen gjelder i ett år.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 14. juni 1978

Reidar Haukali

Kartutsnitt over:
Gnr.5 Bnr.382
(Rødspetteveien 7)
M=1:1000, Areal= 634 m²
Kartref: 0-9

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSLEGEN

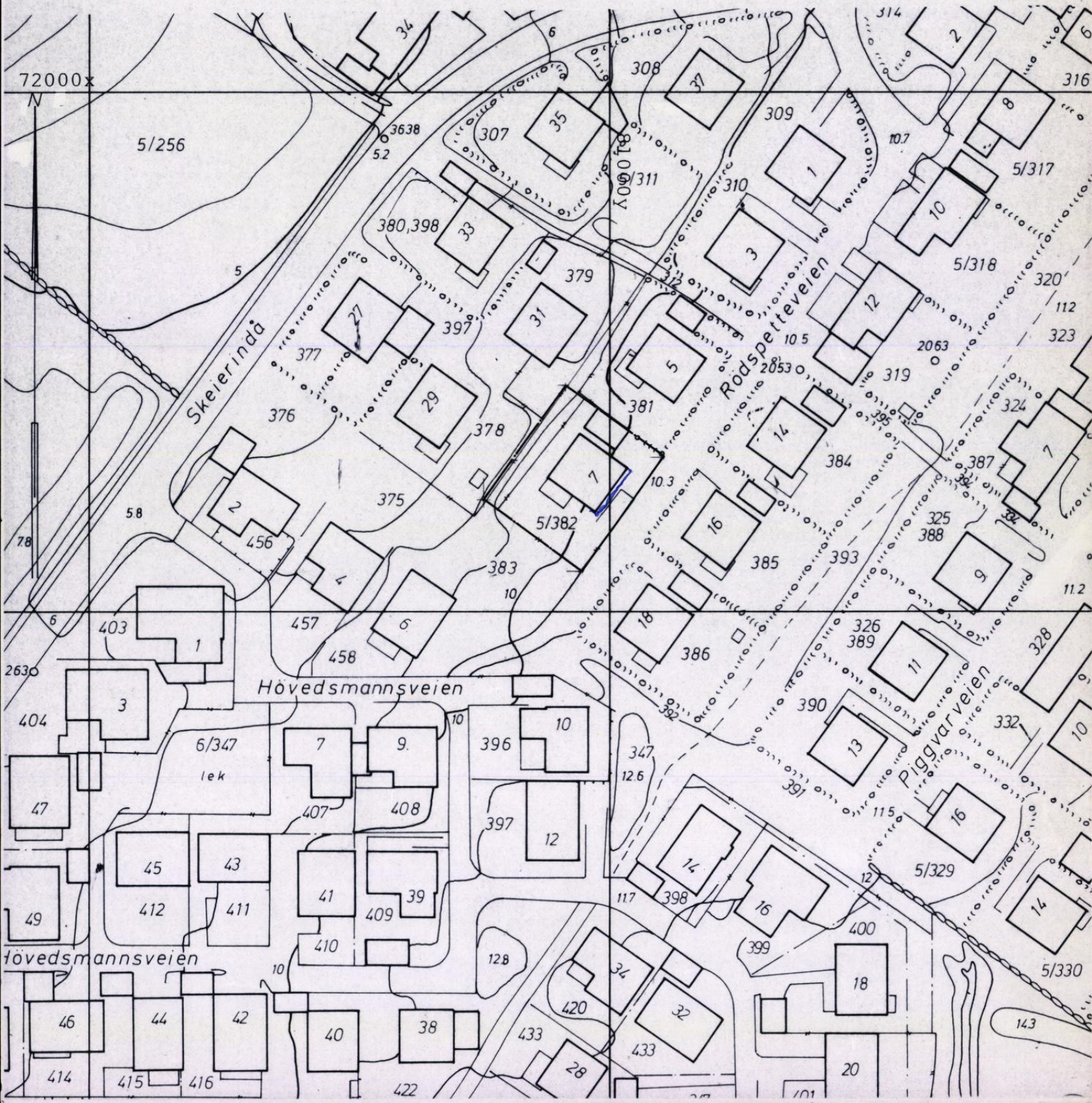
6 SEPT. 1985

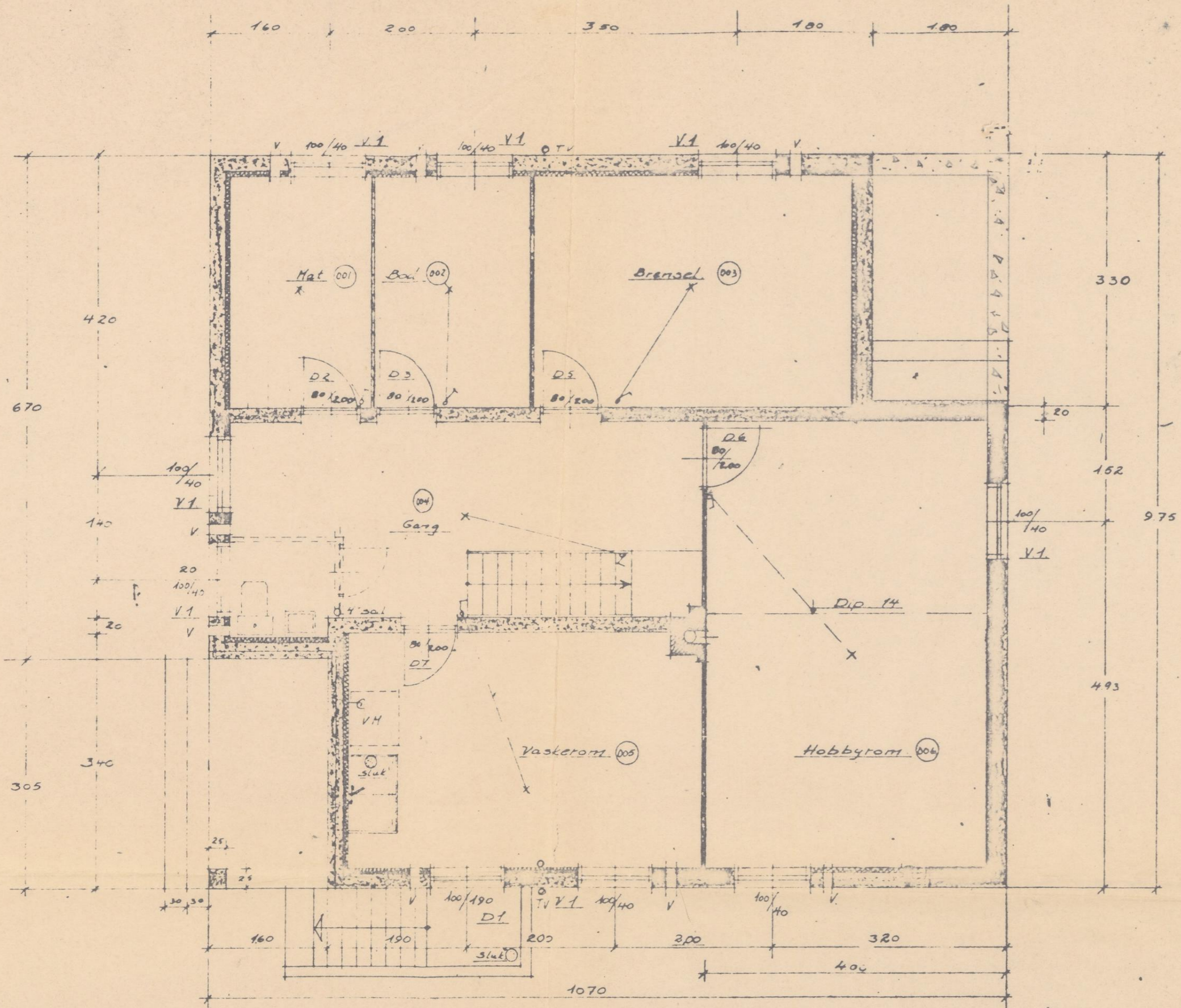
Stavanger oppmålingsvesen 3.9.1985.

Hjemmelshaver: Egil Bjørkelund og
Rigmor Nessestrand
5/378 : Sveinung Lien
5/379 : Sølvi og Kurt Hagen
5/381 : Roald Berg
5/385 : Gabriel Johnsen
5/386 : Kåre S. Langerud
5/383 : Stavanger Kommune

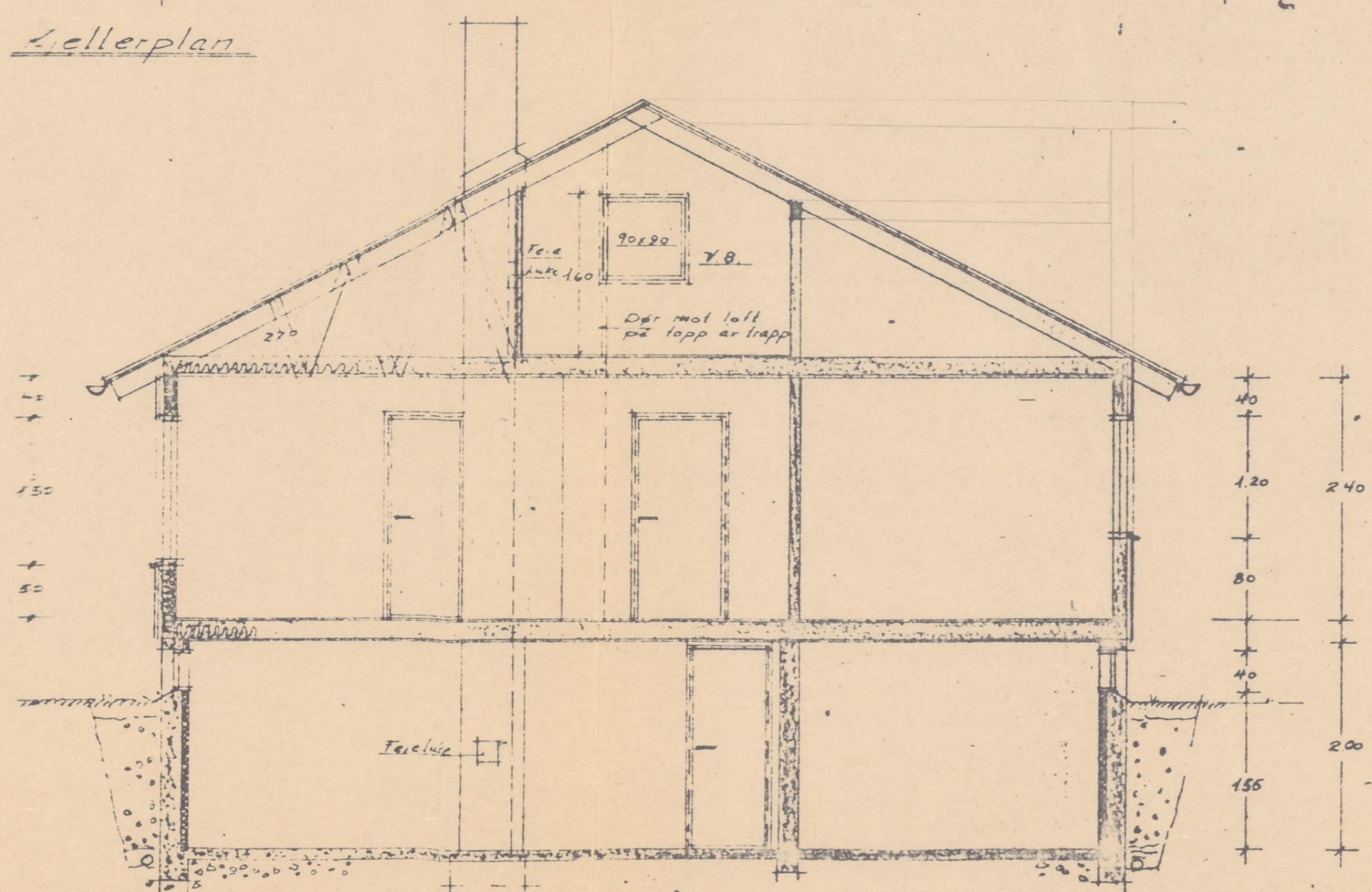
Odd Jan Larsen
Odd Jan Larsen
avd.led.

G.Ekeland

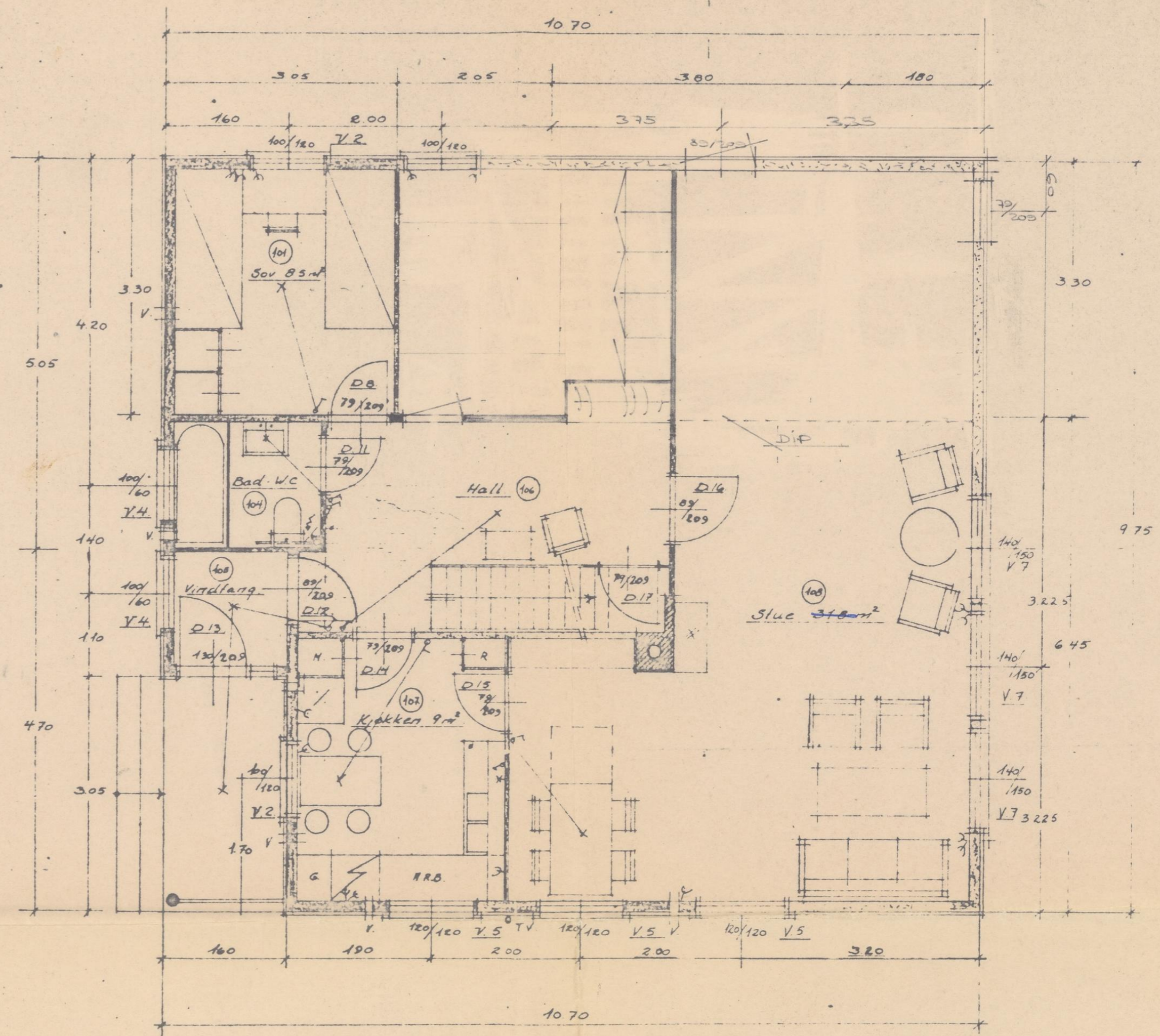




ellerplan



Snitt A-A



1. etasje

Arealberegning 10 40 m x 9 45 = 98 28 m²

Terrasse 330 m x 180 = 594 m²
 Innplattning 305 m x 160 = 488 "
 Vindfang 165 m x 160 = 264 " 13.46 "
Leieareal 84 82 m²

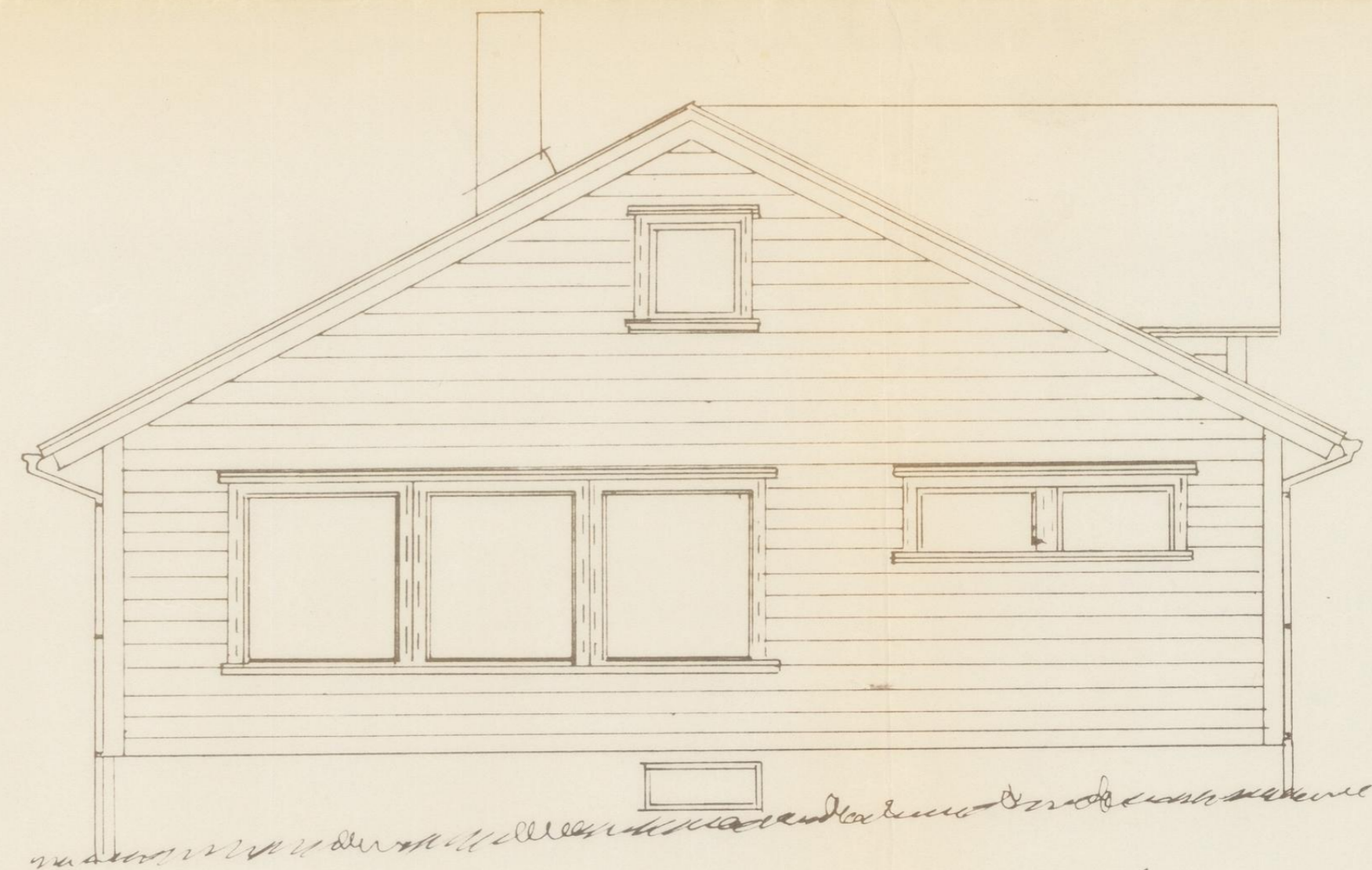
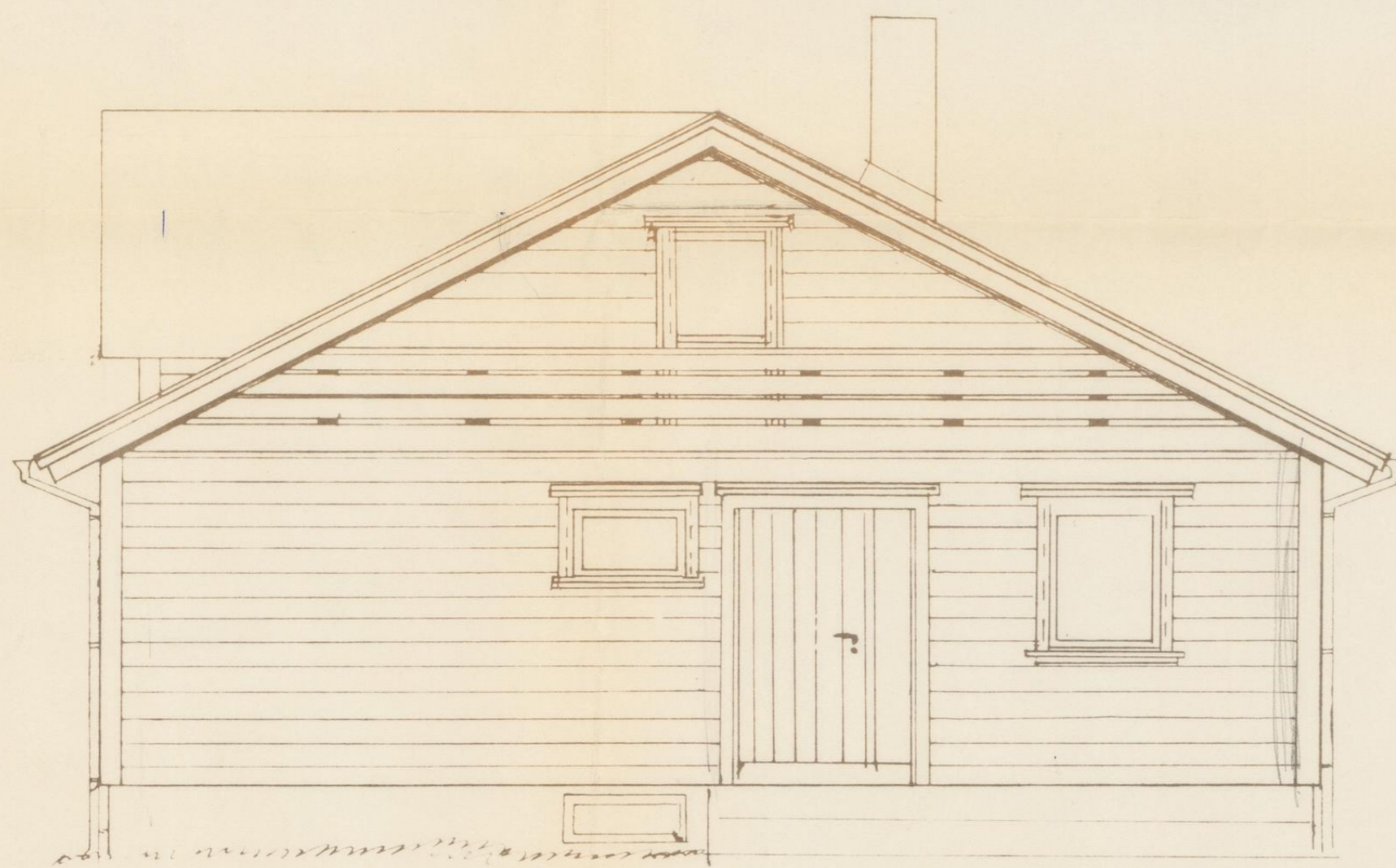
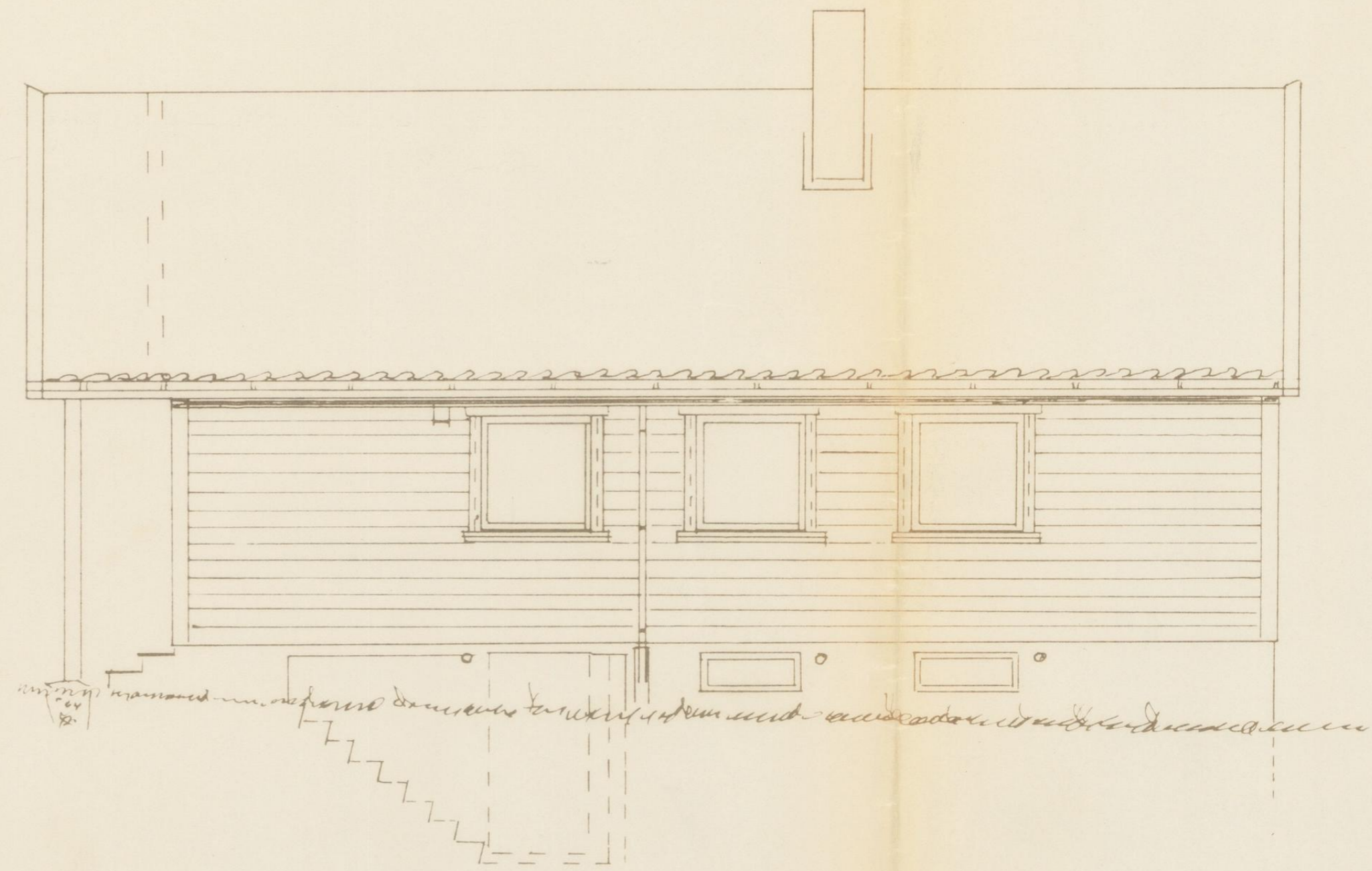
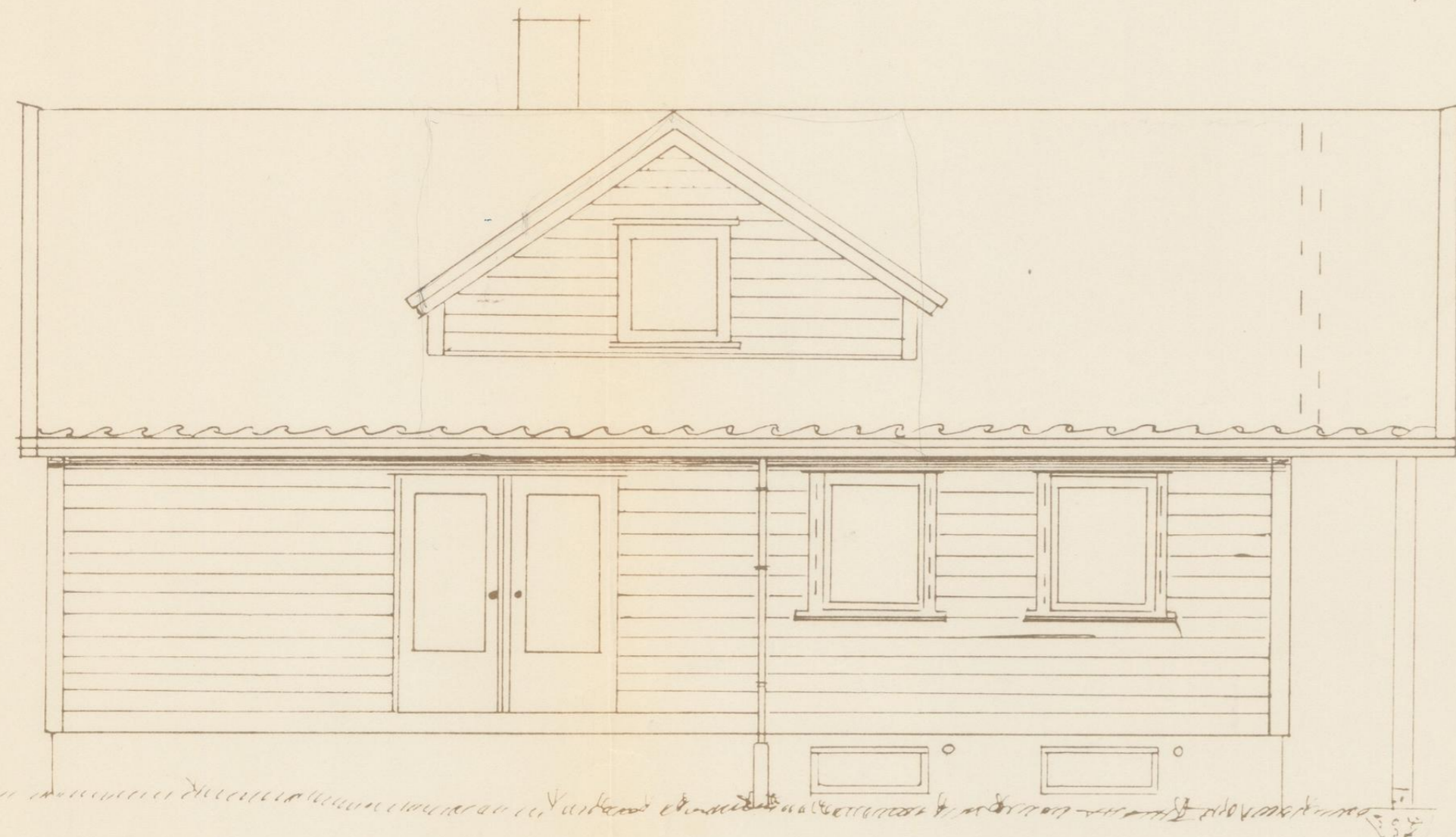
STAVANGER KOMMUNE
 BYGNINGSSJEFEN
 6 SEPT. 1985

STAVANGER KOMMUNE
 BYGNINGSSJEFEN
 3 1 MAI 1978

Tillegg 5,0 m² 1715-72 PR.

Gnr. 5 bnr. 366 Rødsbotlierven 7
 Skrefeltet Hundvåg, Stavanger
 Byggherre Byggm Brød Torjussen, Madlav St. Stavanger
 Planer og snitt

Nr. 82
 Mål 1:50
 19/2-77



STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSJEFFEN
6 SEPT. 1985

Gnr 5. Bnr 382. Rødspellevøien 7. Skeiefeltet Hundvåg, Stavanger		Nr 83.
Byggherre: Bggm. Brødt. Torråsen Madrav 54 Stavanger.		
Fasader		M&I 1:50
ARTVUR EDVARSSEN ARKITEKT		782 71.



STAVANGER KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN
Olav Kyrres gate 23
4000 STAVANGER

Telefon: (04) 50 70 90

Telex: 40723 stvgr n

Ref: RTH/ako B 2030 Ref

Dato: 04.10.85

E. Bjørkelund og R. Nessestrand
Rødspetteveien 7

4020 HUNDVÅG

GNR. 5, BNR. 382, RØDSPETTEVEIEN 7 PÅBYGG BOLIG

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for byggearbeidet. Ansvarshavende skal underskrive byggemeldingen før arbeidet tar til.

Ved eventuelt tilbygg og/eller fasadeendring som berører husets inntaksledninger må elverket kontaktes av autorisert installatør.

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

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali

Byggekart



STAVANGER KOMMUNE

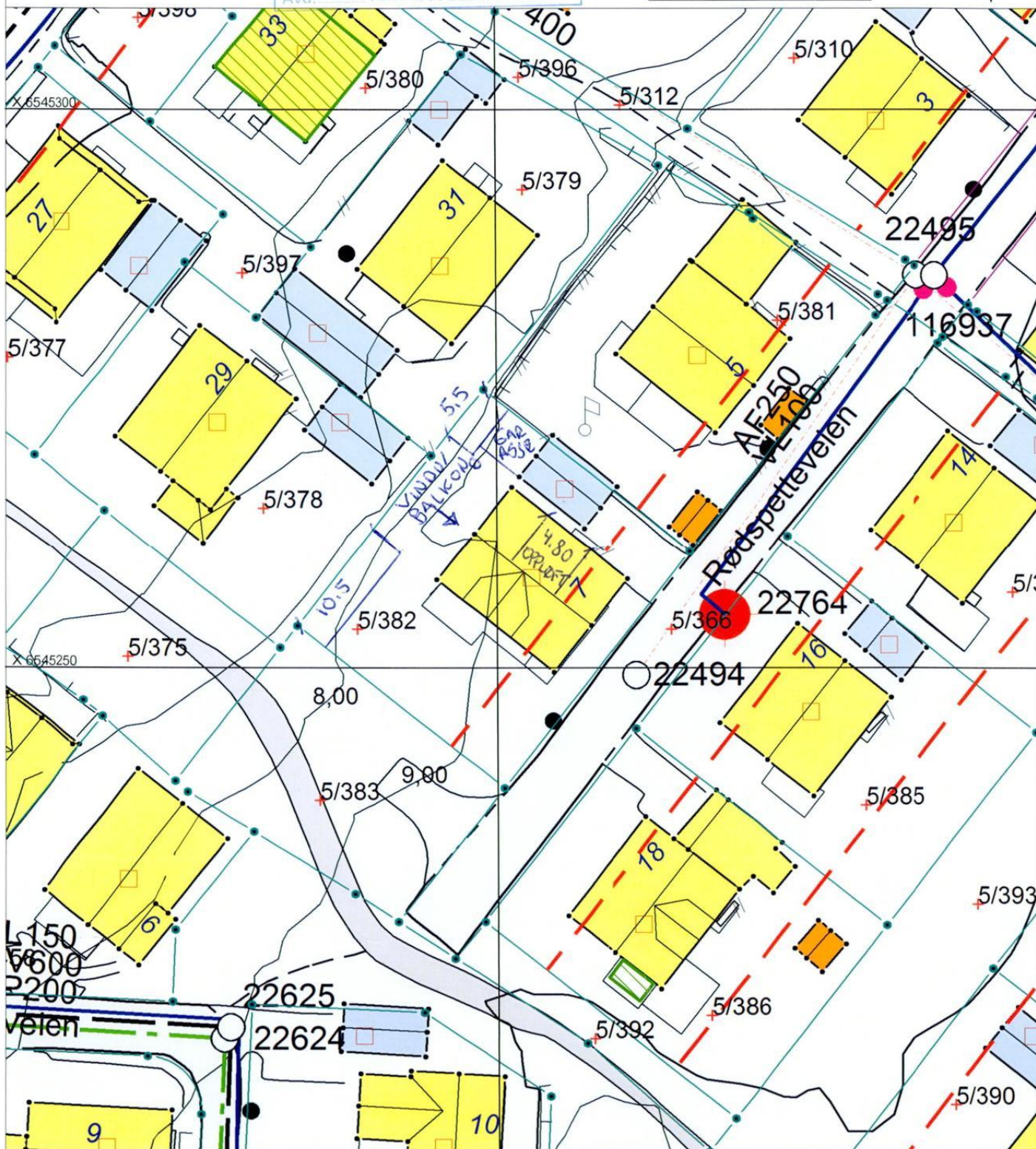
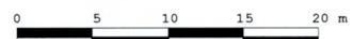
Gnr: 5
Bnr: 382
Eiendommens adresse: Rødspetteveien 7
Hjemmelshavere: Svein-Magne Østebø
Tone Landro Østebø

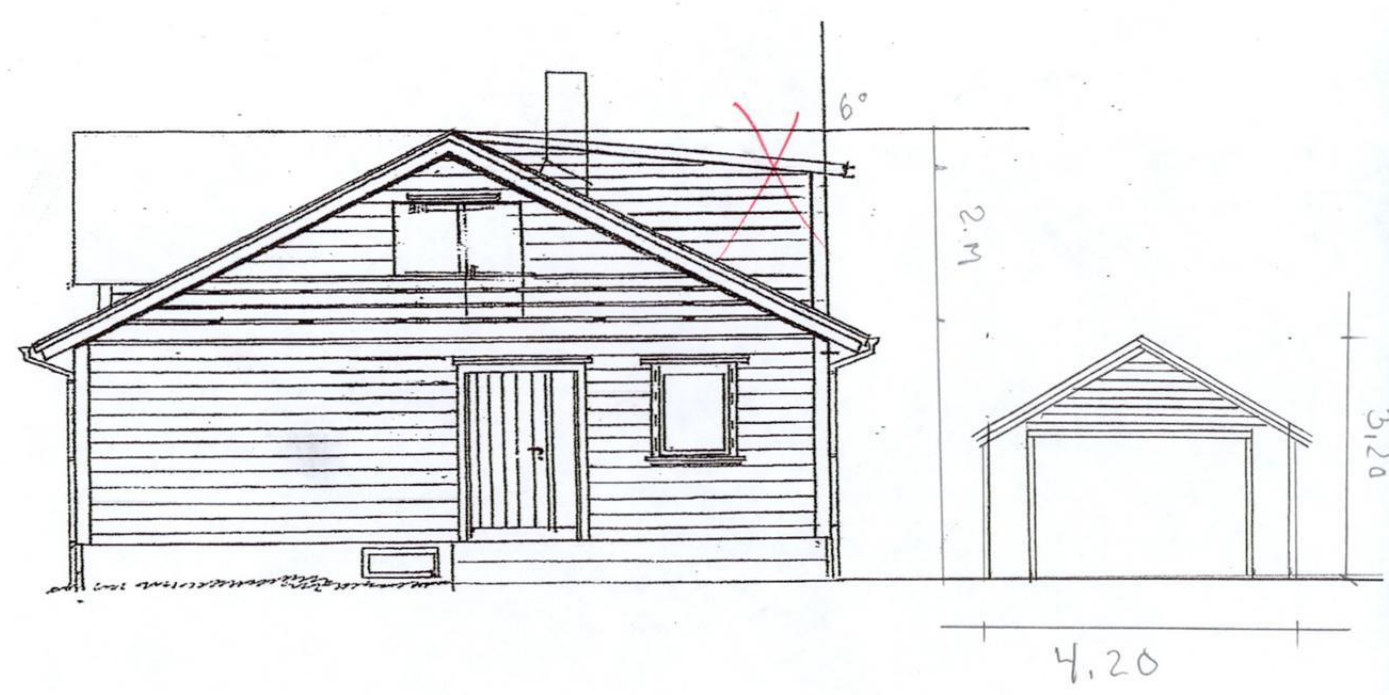
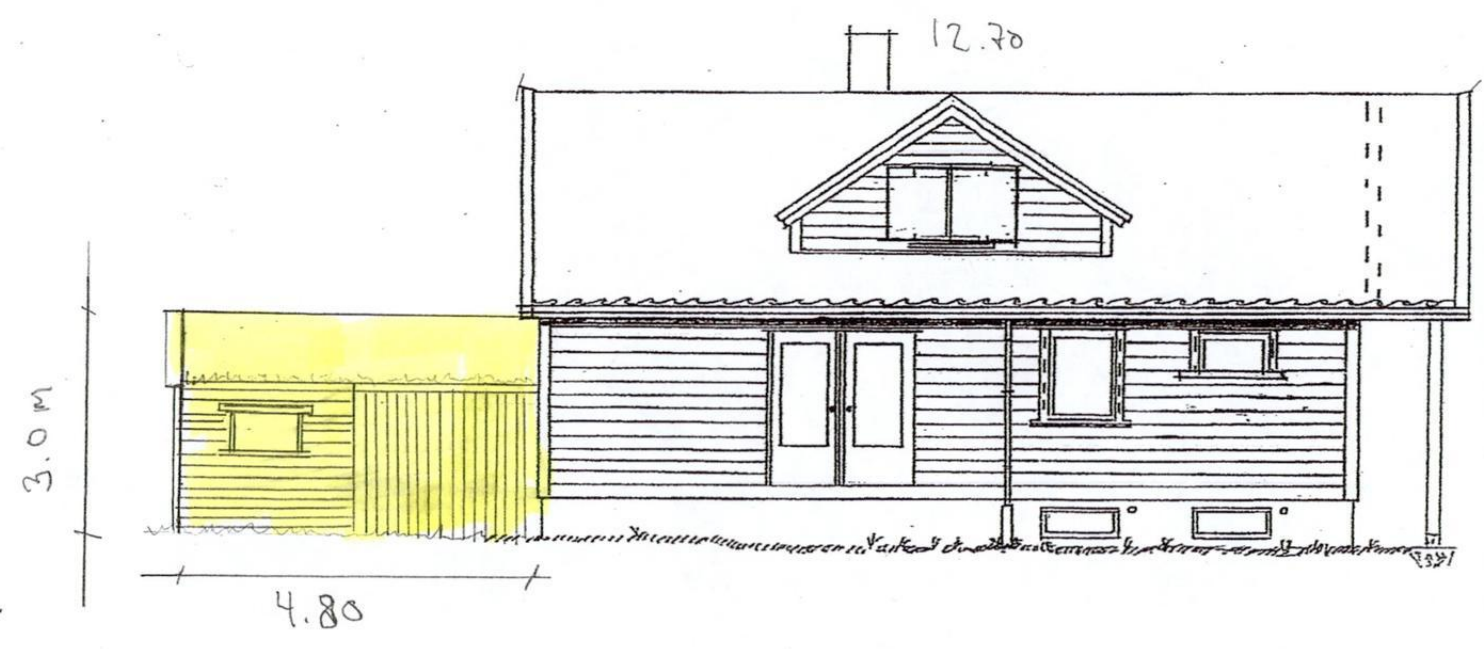
Målebrev koordinatbestemt: Ja
Eiendommens areal (m²): 634

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 07 MAR 2013
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode

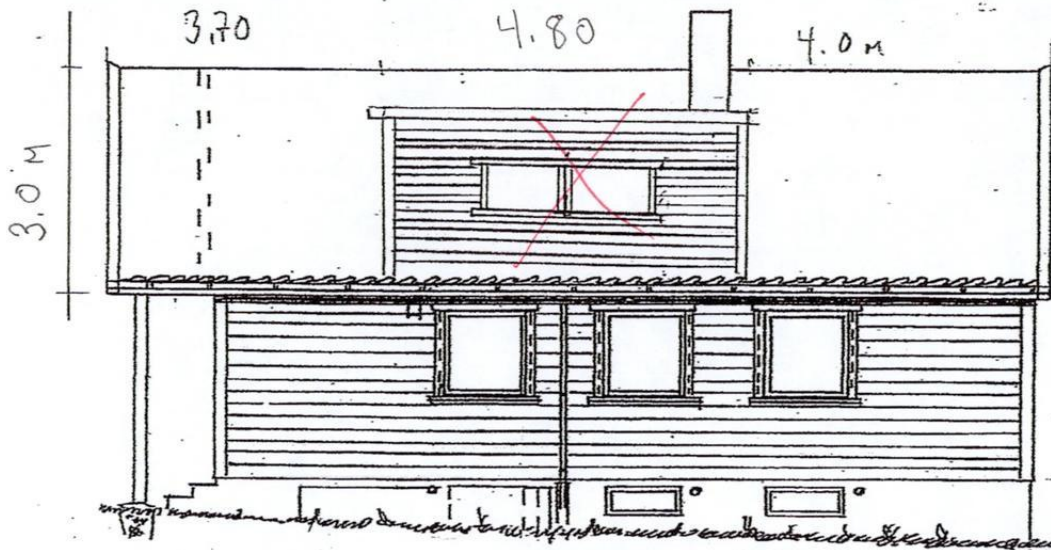
Servicetorget
07.03.2013 Håkon Yttri

Koordinatsystem: Euref89
Høydegrunnlag: NN1954
Målestokk: 1:500
Ekvidistanse: 1meter

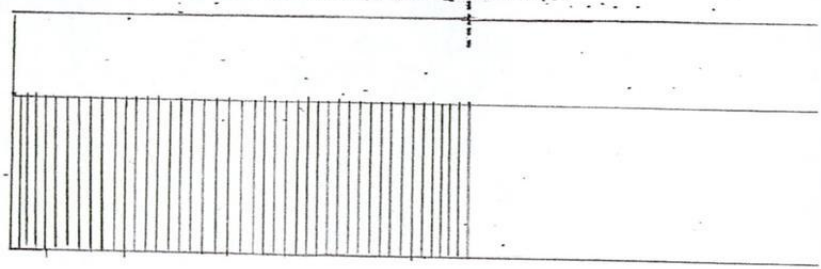




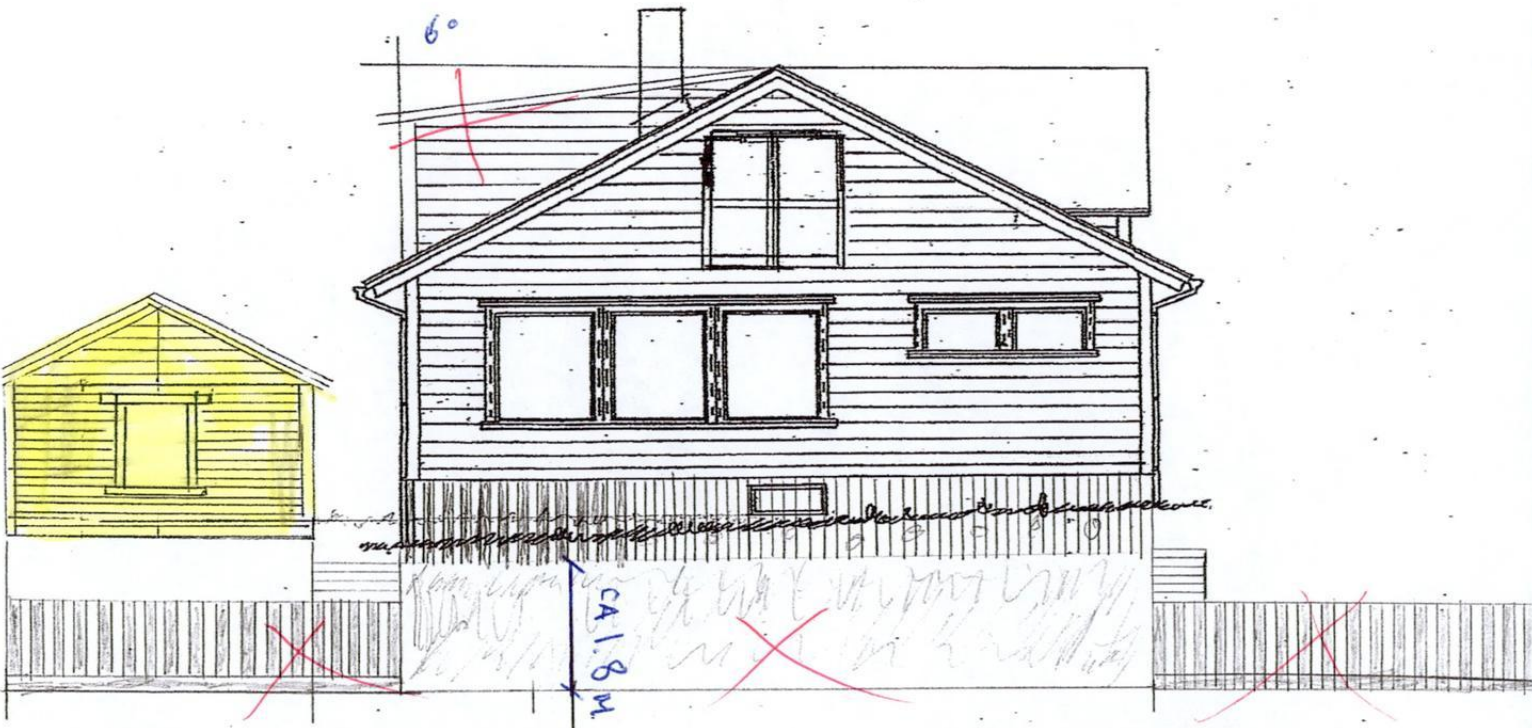
STAVANGER KOMMUNE	
Servicekontor	
Dato:	07 MAR 2013
S.nr.:	J.nr.:
Avd.:	Arkivkode:



STAVANGER KOMMUNE
 Sentralbyrå
 Dato: 07 MAR 2013
 S.nr. _____ J.nr. _____
 Avd. _____



5 / 382



5 / 379

5 / 378

MÅL 1:100

Gnr. 5, bnr. 382 Ridspeleleveie
 Skeiefellet Hundvåg, Stavanger
 Byggherre: Byggm. Brødt Tarjause
 Madlav 54 Stavanger
 Fasad
 ARTNER EDVINGSEN
 ARCHITECT

F 1 AV 2

Byggekart



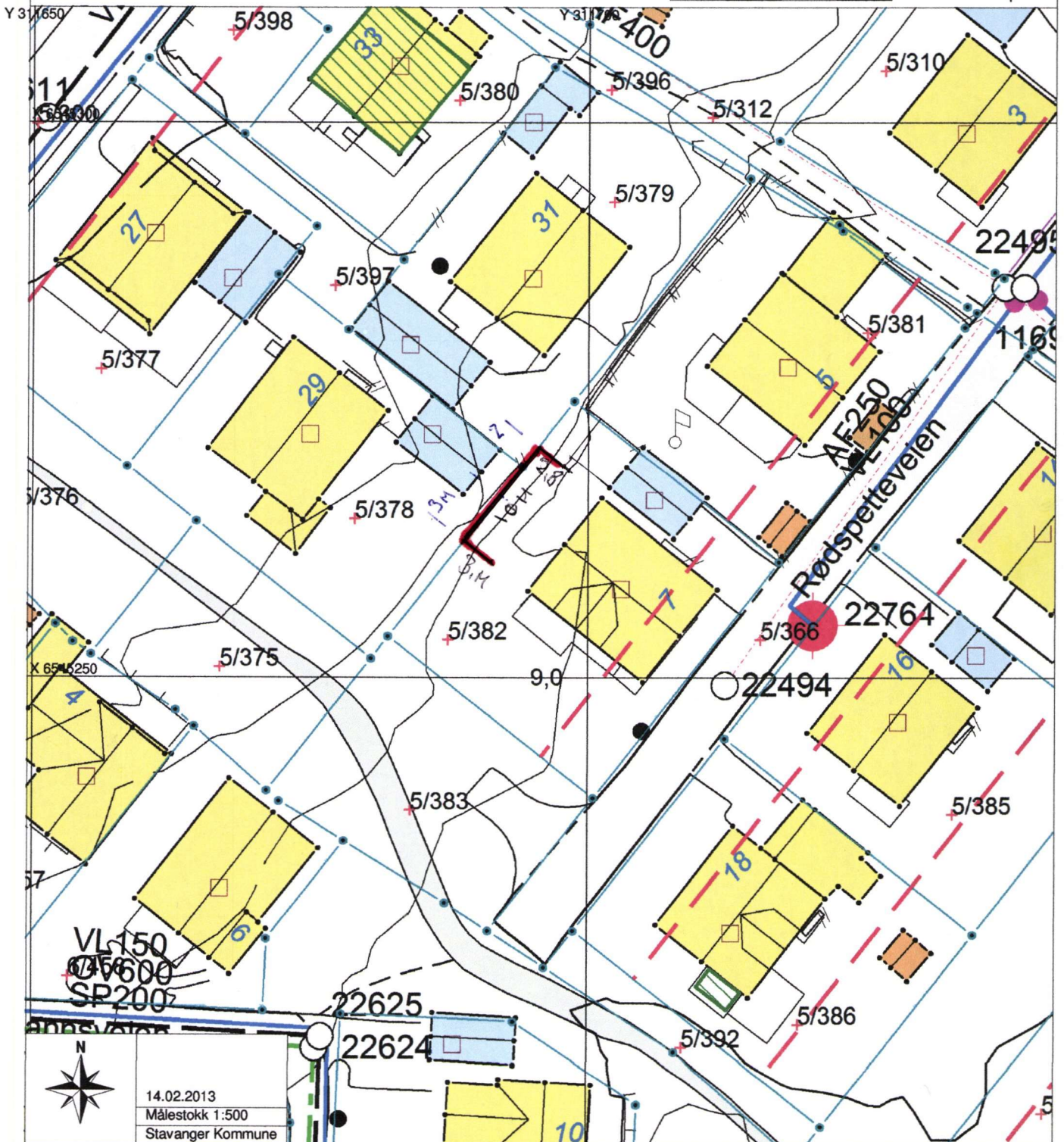
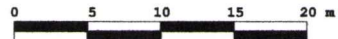
STAVANGER KOMMUNE

Gnr: 5
Bnr: 382
Eiendommens adresse: Rødspetteveien 7
Hjemmelshavere: Svein -Magne Østbø
Tone Landro Østbø

Målebrev koordinatbestemt: ja
Eiendommens areal (m²): 634

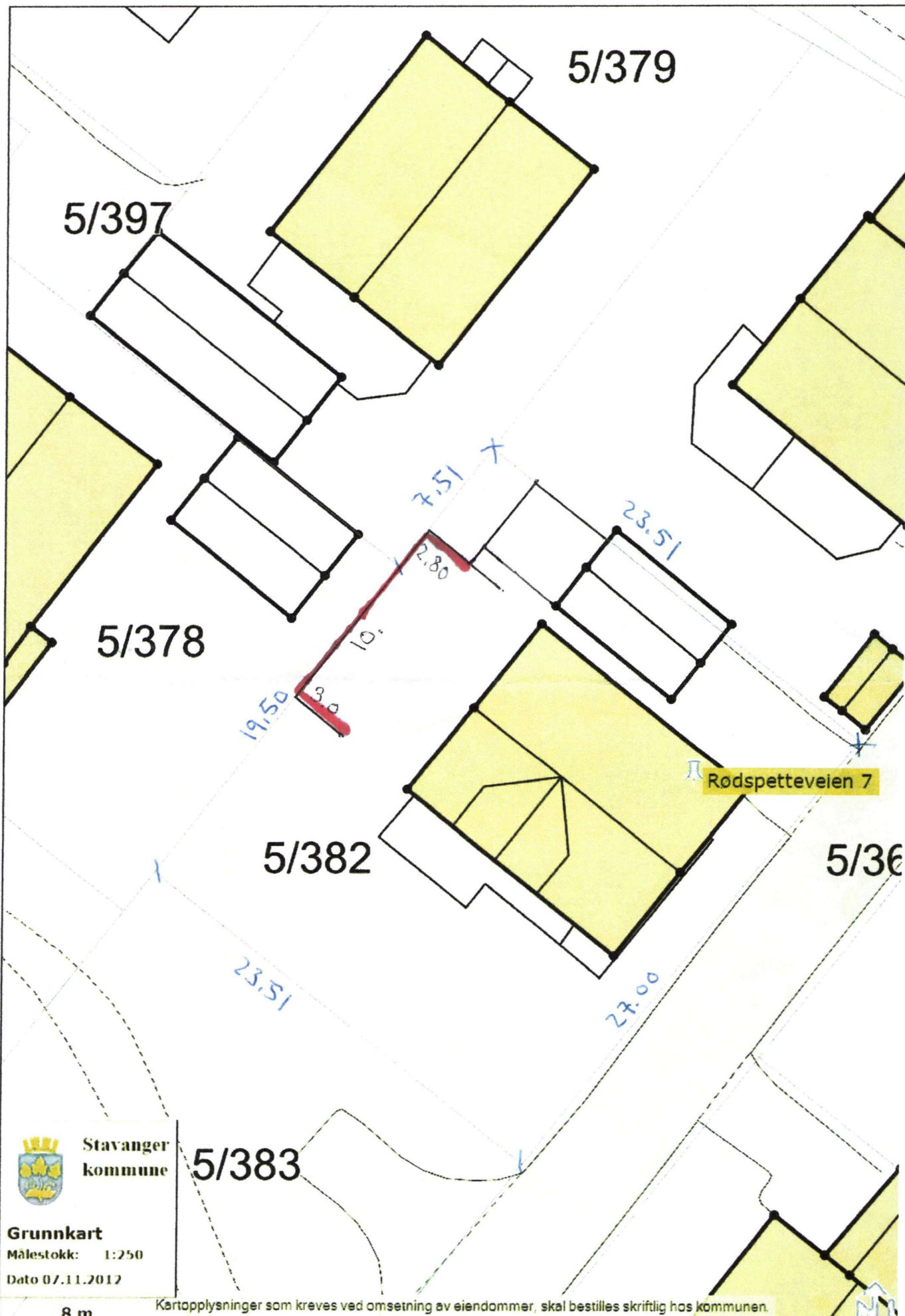
Koordinatsystem: Euref89
Høydegrunnlag: NN1954
Målestokk: 1:500
Ekvidistanse: 1meter

Servicetorget
14.02.2013 Viola Wildhagen



14.02.2013
Målestokk 1:500
Stavanger Kommune

2 AV 2



Rødspetteveien 7



Stavanger kommune

Grunnkart

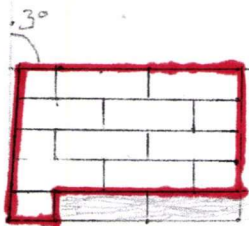
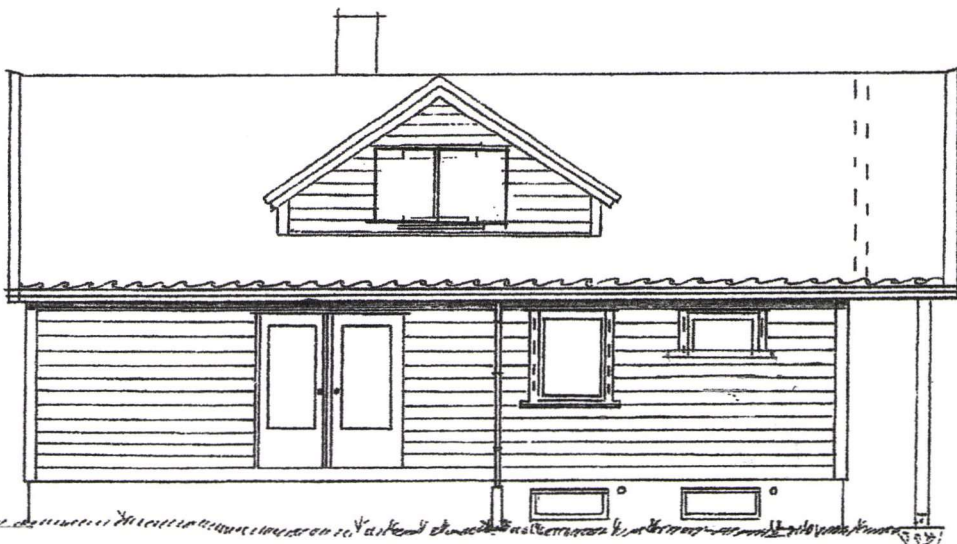
Målestokk: 1:250

Dato 07.11.2012

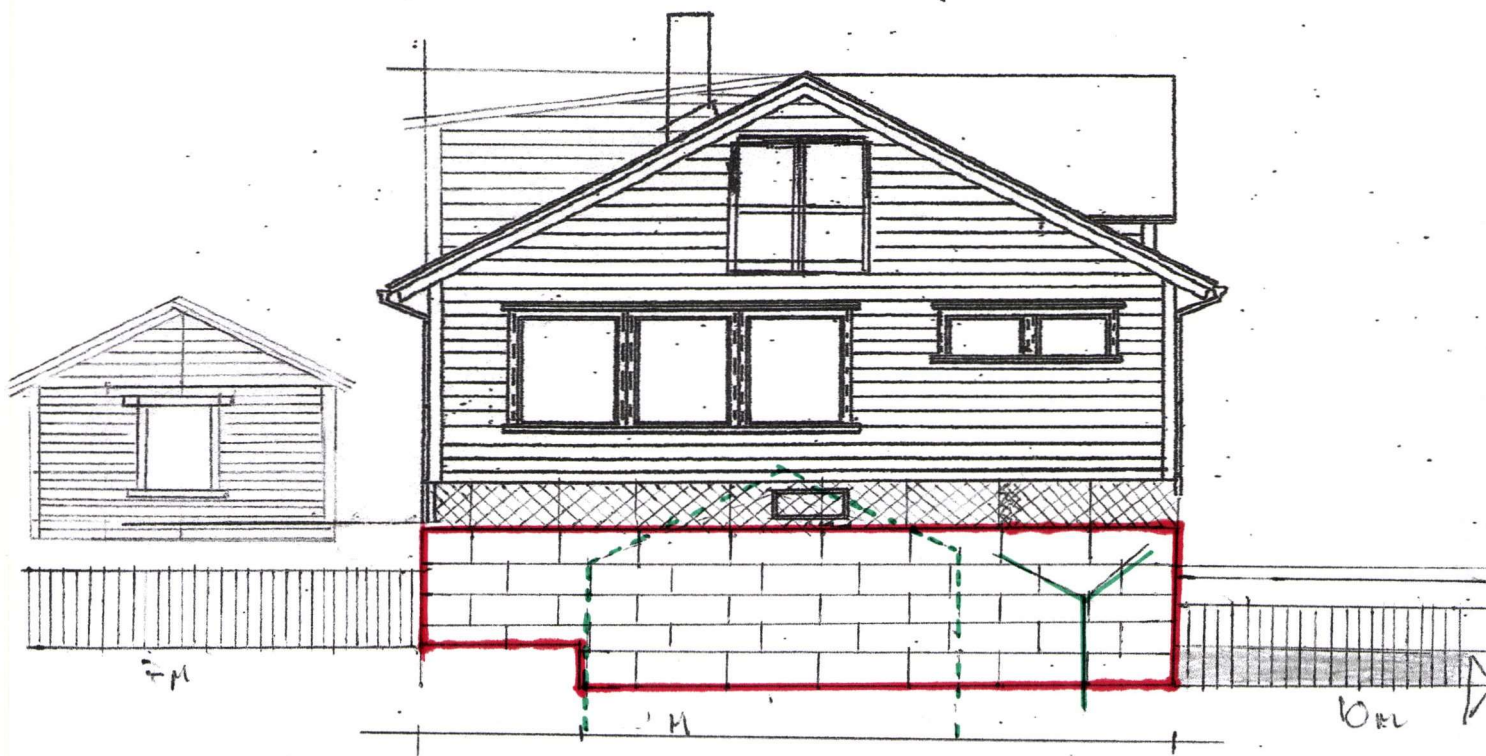
8 m

Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen.

E 1 AU 1



3.4



MÅL 1:100

Gar. 5. bn. 382. Rd. d. p. l. l. e. v. e. i. e.
Skeifellet Hundvåg, Stavanger.
Byggherre: Byggm. Bror Torgassen
Madel 54 Stavanger.

Fasader

ARKTIV EDVINGSEN
BENTZEN



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling

Byggesak

Svein-Magne Østebø
Rødspetteveien 7

4083 Hundvåg

Dato: 02.01.2015
Saksnummer: 14/20678-2
Journalnummer: 88/15
Deres referanse:

TILLATELSE TIL MINDRE TILTAK - GNR/BNR 5/382 - STØTTEMUR

Gnr./bnr.: 5/382
Byggestedsadresse: Rødspetteveien 7, 4083 Hundvåg
Tiltakshaver: Svein-Magne Østebø
Tiltaksklasse: 1

Saken er behandlet som søknad om tillatelse til tiltak etter plan og bygningsloven § 20-2. Det er satt krav om ansvarlig firma.

Fakta

Vi viser til søknad mottatt her 11.12.2014.
Tiltaket omfatter støttemur mot nabo.

Tillatelse til tiltak gis på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Du er ansvarlig for at tiltaket utføres i henhold til innsendt søknad og i samsvar med bestemmelser gitt i plan- og bygningsloven med forskrifter.
3. Du skal sørge for søknad om ferdigattest. Du kan da bruke skjema som følger under «Søknad om ferdigattest for mindre tiltak». Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10. jfr. § 32-8.
4. Er arbeidet ikke satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid en to år.

Det gis ansvarsrett og lokal godkjenning for omsøkte fagområder, jf. innsendt søknad:

Navn på foretak	Fagområde	Tiltaks- klasse	Sentral- godkjenning
Ole W. Middelthon	Ansvarlig prosjekterende for støttemur mot nabo. Ansvarlig utførende for støttemur mot nabo.	1	ja

Foretakene er ansvarlig for at de respektive ansvarsområder følger plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Det minnes om at ansvarlig søker er ansvarlig for å koordinere de ansvarlige foretak og for at alle relevante fagområder er dekket av ansvarsrett.

Faktura vedrørende behandling av søknad vil bli ettersendt tiltakshaver.

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

Med hilsen

Paul A. Paulsen
byggesakssjef

Dorte Eschen Danielsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi: Ole W. Middelthon, Høyebakken 26, 4029 STAVANGER

VIKTIGE OPPLYSNINGER OM KLAGERETT

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

Kultur og byutvikling
Byggesaksavdelingen
Pb. 8001
4068 Stavanger

Dato: _____

SØKNAD OM FERDIGATTEST FOR MINDRE BYGGEARBEIDER

(plan- og bygningsloven § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2)

Kommunens saksnummer: 14/20678

Gnr./bnr.: 5/382
Byggestedsadresse: Rødspetteveien 7, 4083 Hundvåg
Tiltakshaver: Svein-Magne Østebø
Tiltakets art: GNR/BNR 5/382 - STØTTEMUR

Jeg bekrefter at tiltaket er utført i henhold til innsendt søknad og vilkår gitt i tillatelse til mindre tiltak og i samsvar med bestemmelser gitt i plan- og bygningsloven med forskrifter.

underskrift av tiltakshaver

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Rødspetteveien 7, 4083 HUNDVÅG

Gnr/Bnr: 5/382/0/0

Dato: 2025-03-15

Målestokk: 1:1,000

Planident: 520

Ikrafttredelsesdato: 3.12.1968

Stavanger
kommune

