Rosenkrantz' gate 34G

Nabolaget Våland/Musegata - vurdert av 113 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Studenter**

Offentlig transport

Kannik Totalt 10 ulike linjer	3 min 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min 0.6 km
Stavanger Sola	17 min

Skoler

Våland skole (1-7 kl.) 512 elever, 22 klasser	4 min 0.3 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Kampen skole (1-7 kl.) 450 elever, 23 klasser	18 min 1.5 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	7 min 0.6 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 441 elever, 30 klasser	10 min 0.9 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	7 min 0.6 km
Bergeland videregående skole 700 elever	11 min 0.9 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Kannik	5 min
St. Olavs gate	7 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

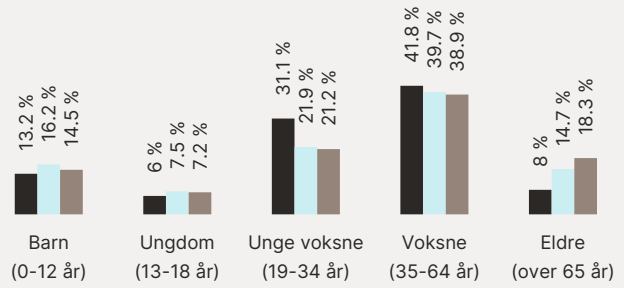
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Våland/Musegata	1 807	939
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vålandshaugen barnehage (1-5 år) 66 barn	7 min 0.6 km
Bokkaskogen barnehage (1-5 år) 75 barn	9 min 0.7 km
Solvang barnehage (1-5 år) 84 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Prix Våland	2 min
Coop Extra Kannik PostNord	5 min 0.4 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

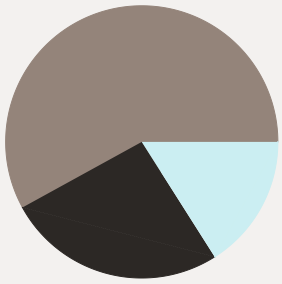
Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

Sport

Kiellandsmyra kunstgress Ballspill, fotball	7 min 0.6 km
St.Svithun u.skole - Sandvolleybal... Sandvolleyball	10 min 0.9 km
EVO Kannik	5 min
SATS Herbarium	13 min

Boligmasse



- 26% enebolig
- 16% blokk
- 58% annet

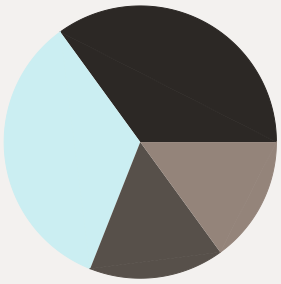
«Stille og rolig, kort vei til skoler, sykehus og sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

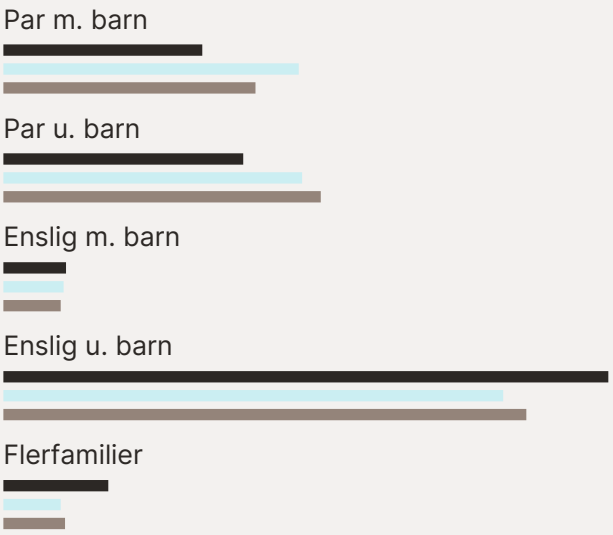
Herbarium	13 min
Vitusapotek Løven - Stavanger	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 35% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning



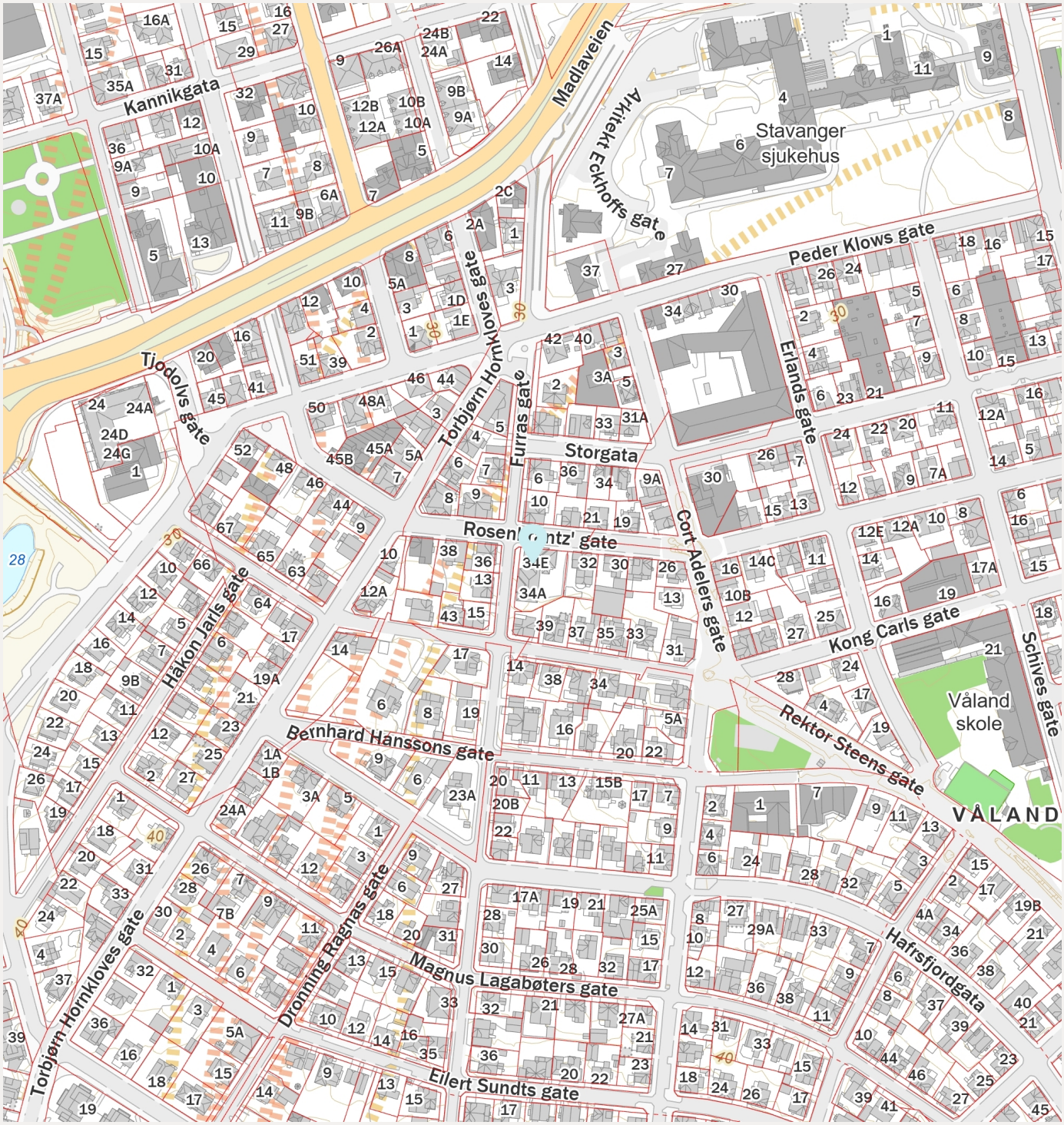
- Våland/Musegata
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Rosenkrantz gate 34G
4010 STAVANGER
Gnr./Bnr.: 56/1612
Stavanger kommune

Rapportdato: 03.08.2026
Befaringsdato: 27.07.2026
Referansenummer: 15082969

Areal

Leilighet
Bruksareal: 52 m² (BRA-i: 48 m²)

Totalt bruksareal: 52 m² (BRA-i: 48 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Kent Lilleland
99163852

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	27.07.2026
Referansenummer	15082969
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-25-0121
Hjemmelshaver/selger	Bente Stønjum/Arnfinn Rømuld
Bygningssakkyndig inspektør	Kent Lilleland
Tilstede på befaringen	Arnfinn Rømuld
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13°C
Rapportdato	03.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Rosenkrantz gate 34G
Postnummer/sted	4010 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	56/1612
Seksjonsnr.	7
Tomt	Eiet tomt: 653 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1989		

Tomtebeskrivelse
Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, biloppstillingsplasser i carport, gjesteparkering, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1989. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Valmtak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av gulvvarme/varmekabler på bad og panelovner (elektrisk oppvarming).

Boligen inneholder
2. etasje: Stue/kjøkken, soverom, bad og entré.
Adkomst til balkong fra stue.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Vannrør	9	
		Avløp (inkl. sluk)	9	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Varmtvannsbereder	10	
Andre rom		Overflate gulv	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	12	
		Ytterdører og omramming	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etg	48			48	6
	Stue/kjøkken, soverom, bad og entré.				Balkong.
1.etg		4		4	
		Bod.			
SUM	48	4		52	6
	Total bruksareal: 52 m²				

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 26.05.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plan, snitt- og fasetegning fra byggeår datert 14.06.1988.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 18.01.1989.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Alt av dokumentasjon fra 2020 foreligger i perm i boligen eller på boligmappa.no.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Bad fra 2016. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber, metall og plast. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Luftespalte for overstrømning over dører. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning	
TG 1	Overflater gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
TG 2	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tettedetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Avløp (inkl. sluk)	Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Sluk under dusjkabinett er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.
TGIU	Fallforhold rundt sluk	Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av dusjkabinettet. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser og kartlegging av forholdet.
	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann (plassering mot nabo og yttervegg), og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk under dusjkabinett.

Kjøkken

Innredning fra 2016, med nye fronter og benkeplate i 2023. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 2	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Avløpsrør	Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.



Avløpsrør - Vann- og avløpsrør.

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber og metall.
Vanninntaksrør i kobber.
Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk.
Synlige avløpsrør i plast og støpejern.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt.
Varmtvannsbereder på 115L (fra 2004) plassert under kjøkkenbenk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran

TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat og fliser. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via vindusventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

TG 2 Overflate gulv — Det er registrert knirk i deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft. Adkomst via takluke og stige. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Gulvet er stedvis kledd med plater. Synlige taksperrer. Lufteåpninger mellom taksperrer (nedre del av taket).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler



Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Fuktmåling takkonstruksjonen.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår.
Ingen ildsted.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen

TG 1 Skorsteiner inne i boligen — Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

2.etg

TG 1	2.etg	I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 14mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Ytterkledning av liggende trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.)

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter og sikkerhetslås.
Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår).
Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

TG 2	Vinduer og omramming	Vinduene er gitt tilstandsgrad med bakgrunn i alder og forventet levetid. Fremtidig funksjon vurderes derfor som noe usikker, og bygningsdelen har en erfaringsmessig risiko for redusert funksjon eller aldersrelaterte problemer over tid.
	Ytterdører og omramming	Ytterdører er gitt tilstandsgrad med bakgrunn i alder og forventet levetid. Fremtidig funksjon vurderes derfor som noe usikker, og bygningsdelen har en erfaringsmessig risiko for redusert funksjon eller aldersrelaterte problemer over tid.

Yttertak

Yttertak av valmtakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takstein.

TGIU	Helhetsvurdering	
	Oppsummert	Taket er ikke inspisert eller tilstandsvurdert i forbindelse med denne rapporten. Taket anses som en del av byggets felles konstruksjoner og omfattes normalt av sameiets vedlikeholdsansvar. Vurdering av takets tilstand faller derfor utenfor oppdragets omfang. For nærmere informasjon om tilstand, vedlikehold og eventuelle utførte arbeider henvises det til sameiets styre og tilgjengelig dokumentasjon.

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 6m2.
Rekkverkshøyde er målt til 0. 95 meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS

Rekkverkshøyde og lysåpninger

Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.

Det registreres følgende:
Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

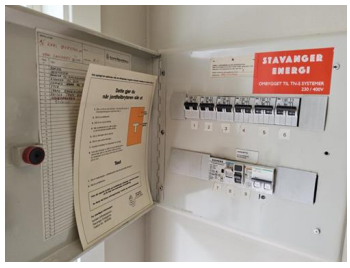
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 99163852

Egenerklæring

Rosenkrantz' gate 34G, 4010 STAVANGER

06 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rosenkrantz' gate 34G	Rosenkrantz' gate 34G	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Stønjum, Bente

Selger

Rømuld, Arnfinn

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tilstandsrapport 2020: Det er noe fall på gulv til sluk. Ikke helt etter forskriftene.
Vi har ikke hatt problemer med dette.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Spyling av tak, takrenner og fasade

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

N/N

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Et par av leilighetene har hatt noe fukt i sine boder grunnet dårlige takrenner / nedløp.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Opplegg stikk-kontakt kjøkken, stikk og dimmere i stue

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sinus

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det vil bli en økning av fellesutgifter for sameiet høsten 2026 fra 1500kr til 2000 kr for å ha økonomi for framtidige vedlikehold

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Snekker byttet alle taklister 6.-7. juli 2026.
Har skiftet fronter på kjøkkeninnredning og nye benkeplater i 2023.
La nytt gulv i 2023 på kjøkken/ stue. Gulv oppe på kryploft lagt i 2021 og 2026

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 75803581

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Arnfinn Rømuld	**2026-08-06**	**Bente Stønjum**	**2026-08-06**

Identification

Arnfinn Rømuld

Identification

Bente Stønjum

Signicat

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

ORDENSREGLER

For Sameiet Rosenkrantz gate 34
(Oppdatert 2025)

1. **Generelt**
   Sameiet bygger på gjensidig hensyn og respekt. Ingen seksjon skal brukes på en måte som medfører urimelig sjenanse for andre seksjonseiere eller beboere.

2. **Ro og støy**
   Det skal være ro i bygget mellom kl. 23.00 og 07.00.

   Støyende arbeid som boring, banking, sliping og lignende tillates kun på:
   – Hverdager mellom kl. 08.00 og 20.00
   – Lørdager mellom kl. 10.00 og 18.00

   Slikt arbeid er ikke tillatt på søndager og helligdager.
   Det skal alltid tas rimelig hensyn til naboer.

   Ved gjentatte eller vesentlige overtredelser kan forholdet bli fulgt opp av styret i tråd med vedtektene og eierseksjonsloven.

3. **Renhold av fellesarealer**

   - Trappeoppganger og gårdsrom skal kostes og/eller vaskes minimum én gang per måned, samt ved behov.
   - Dette gjelder særlig i perioder med grus, snø, løv eller annet som medfører økt tilsmussing eller slitasje.
   - Alle seksjonseiere har et felles ansvar for at uteområder og inngangspartier fremstår ryddige og vedlikeholdte gjennom året.

4. **Dugnad**
   Sameiet gjennomfører minimum to pliktige dugnader per år, én vårdugnad og én høstdugnad. Dugnad er en del av seksjonseiernes felles ansvar.

Oppgaver fastsettes av styret og kan blant annet omfatte:
– *Rydding og vedlikehold av uteområder*
– *Fjerning av ugress*
– *Klipping av hekk og plenkanter*
– *Rengjøring av gangveier og gårdsrom*
– *Vedlikehold av gjerde*

– Kontroll og enklere vedlikehold av teknisk utstyr
– Mindre utbedringer av fellesarealer

Ved uteblivelse på dugnad vil man bli tildelt oppgaver man må gjøre innen en fastsatt frist.

5. **Dyrehold**

    - Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører støy eller annen urimelig sjenanse for øvrige beboere.
    - Eier er ansvarlig for at dyret holdes under kontroll, at avføring på fellesareal fjernes umiddelbart, og at eventuelle skader på fellesareal utbedres.

6. **Fellesarealer**
    - Trapperom og fellesganger skal holdes frie for private eiendeler slik at de er trygge og lett fremkommelige for alle.
    - Det er ikke tillatt å oppbevare sykler, barnevogner, ski, møbler, avfall eller lignende i disse områdene.

7. **Parkering**

    - Parkering skal skje på anviste plasser.
    - Gjesteparkering er forbeholdt besøkende til sameiet og skal ikke benyttes av fastboende til daglig eller langtidsparkering.
    - Fastboende skal benytte egen tildelt parkeringsplass. Ved behov for parkering av bil nummer to må seksjonseier selv sørge for alternativ løsning, herunder anskaffelse av sonekort for gateparkering eller annen lovlig parkering.

8. **Fasade og tekniske installasjoner**
   Det er ikke tillatt å montere varmepumpe eller annet teknisk utstyr på fasade eller annet fellesareal. Endringer av byggets utvendige uttrykk krever styrets eller årsmøtets godkjenning.

9. **Oppfølging av brudd**

    - Brudd på ordensreglene kan følges opp av styret.
    - Ved gjentatte eller vesentlige overtredelser kan forholdet behandles i tråd med vedtektene og eierseksjonsloven.

Disse ordensreglene er vedtatt på årsmøte den: 14.08.2025

Styreleder: Anja Marie Falch

Protokollfører: Veronica Stausland

Audit trail

Details

FILE NAME	Ordensregler for Sameiet Rosenkrantz gate 34 - 25/02/2026, 12:36
STATUS	Signed
STATUS TIMESTAMP	2026/02/25 12:14:30 UTC

Activity

SENT	anja@zoaring.com **sent** a signature request to: • Veronica Stausland (stauslandveronica@gmail.com) • Anja Marie Falch (anja@zoaring.com)	2026/02/25 11:36:28 UTC
SIGNED	**Signed** by Anja Marie Falch (anja@zoaring.com)	2026/02/25 11:37:02 UTC
SIGNED	**Signed** by Veronica Stausland (stauslandveronica@gmail.com)	2026/02/25 12:14:30 UTC
COMPLETED	This document has been signed by all signers and is **complete**	2026/02/25 12:14:30 UTC

The email address indicated above for each signer may be associated with a Google account, and may either be the primary email address or secondary email address associated with that account.

VEDTEKTER

FOR SAMEIET ROSENKRANTZ GATE 34

(Oppatert og vedtatt august 2025)

§ 1 Rettslig grunnlag

Sameiet reguleres av lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven), med senere endringer, samt disse vedtekter.

§ 2 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og forestå drift, forvaltning og vedlikehold av eiendommen og dens fellesarealer.

Sameiet består av 8 seksjoner. Hver seksjon gir én stemme på årsmøtet.

* Sameiet har to kommunale boliger som ikke har stemmerettigheter på årsmøtene, og som er fritatt dugnadsplikt.

§ 3 Råderett og bruk

Den enkelte seksjonseier har full rett til bruk av egen seksjon innenfor rammen av lov og vedtekter.

Bruk av seksjon og fellesareal må ikke medføre skade eller urimelig ulempe for øvrige seksjonseiere.

§ 4 Vedlikehold

4.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier har ansvar for innvendig vedlikehold av egen seksjon i tråd med eierseksjonsloven.

4.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Fasade, yttervegger, tak, grunnmur, trapperom, gårdsrom og øvrige fellesarealer er sameiets ansvar.

Styret forestår løpende vedlikehold og nødvendige tiltak for å opprettholde eiendommens standard.

4.3 Større vedlikehold og tiltak

Ved behov for større vedlikehold, rehabilitering eller oppgradering av fasade, tak eller andre felles bygningsdeler, skal saken behandles av årsmøtet.

Årsmøtet skal ta stilling til:

- Om tiltaket skal gjennomføres
- Budsjett og kostnadsramme
- Finansiering og eventuell justering av fellesutgifter
- Fremdrift og organisering av arbeidet

Kostnader knyttet til fellesareal fordeles likt mellom seksjonene dersom ikke annet følger av lov eller særskilt vedtak.

4.4 Avsetning til vedlikehold

Sameiet skal tilstrebe å ha en forsvarlig økonomisk buffer for fremtidig vedlikehold av fellesarealer.

Årsmøtet kan vedta avsetning til vedlikehold gjennom budsjett og fellesutgifter.

§ 5 Fasade og tekniske installasjoner

Fasade og øvrige utvendige konstruksjoner er fellesareal.

Det er ikke tillatt å:

- Montere varmepumpe med utedel på fasade, yttervegg, tak eller annet fellesareal
- Foreta inngrep i yttervegg eller konstruksjon
- Endre byggets utvendige uttrykk uten årsmøtets godkjenning (dører,vindu og ytre fasader)

Forbudet mot varmepumpe er begrunnet i:

- Risiko for støy og vibrasjoner
- Risiko for kondens- og fuktskader
- Byggets lydgjennomgang mellom seksjonene
- Estetiske hensyn og likebehandling

Endring av denne bestemmelsen krever kvalifisert flertall etter eierseksjonsloven.

§ 6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt i sameiet forutsatt at:

1. Det ikke medfører urimelig sjenanse for øvrige beboere
2. Støy ikke overstiger det som må anses akseptabelt
3. Dyreholder er ansvarlig for skader på fellesareal
4. Dyret holdes under kontroll

Ved vesentlig eller gjentatt mislighold kan styret pålegge tiltak eller kreve at dyrehold opphører.

§ 7 Fellesutgifter

Fellesutgifter fordeles likt mellom seksjonene med mindre annet vedtas av årsmøtet.

Fellesutgifter skal dekke:

- Forsikring
- Drift og vedlikehold
- Strøm til fellesareal

- Avsetninger til fremtidig vedlikehold

Fellesutgifter fastsettes av årsmøtet og kan justeres i tråd med sameiets økonomiske behov, herunder prisutvikling og fremtidige vedlikeholdsforpliktelser

§ 8 Årsmøte

Ordinært årsmøte avholdes én gang per år.

Årsmøtet skal:

- Godkjenne årsregnskap
- Fastsette budsjett
- Velge styre
- Behandle innkomne saker

Vedtak treffes med alminnelig flertall med mindre loven krever annet.

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av minst to medlemmer.

Årsmøtet velger styremedlemmer og styreleder for to år av gangen. Gjenvalg kan finne sted.

Dersom styreleder fratrer i perioden, kan styret velge ny styreleder frem til neste årsmøte.

Styret har ansvar for den daglige drift og forvaltning av sameiet og representerer sameiet utad.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede.

Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Styret kan forplikte sameiet ved styreleder alene eller to styremedlemmer i fellesskap.

Årsmøtet kan vedta godtgjørelse til styret. Størrelsen fastsettes av årsmøtet.

§ 10 Dugnad

Sameiet gjennomfører minimum to felles dugnader per år (vår og høst).

Dugnad er en del av seksjonseiernes felles forpliktelser.

Oppgaver fastsettes av styret og kan omfatte:

- Rydding og vedlikehold av uteområder
- Klipping av hekk og plenkanter
- Rengjøring av gangveier
- Vedlikehold av gjerde og andre fellesområder
- Kontroll og enklere vedlikehold av teknisk utstyr
- Mindre utbedringer av fellesarealer

§ 11 Mislighold

Ved vesentlig mislighold av vedtekter kan forholdet følges opp i tråd med eierseksjonsloven.

(Signaturfelt nederst i dokumentet)

Vedtatt på årsmøte den: 14.08.2025

Styreleder Anja Marie Falch

Sekretær / Protokollfører Veronica Stausland

Audit trail

Details

FILE NAME	Vedtekter Sameiet Rosenkrantz gate 34 - 25/02/2026, 12:35
STATUS	Signed
STATUS TIMESTAMP	2026/02/25 12:15:49 UTC

Activity

SENT	anja@zoaring.com **sent** a signature request to: • Anja Marie Falch (anja@zoaring.com) • Veronica Stausland (stauslandveronica@gmail.com)	2026/02/25 11:36:07 UTC
SIGNED	**Signed** by Anja Marie Falch (anja@zoaring.com)	2026/02/25 11:37:33 UTC
SIGNED	**Signed** by Veronica Stausland (stauslandveronica@gmail.com)	2026/02/25 12:15:49 UTC
COMPLETED	This document has been signed by all signers and is **complete**	2026/02/25 12:15:49 UTC

The email address indicated above for each signer may be associated with a Google account, and may either be the primary email address or secondary email address associated with that account.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/1612/0/7
Dato: 2026-07-03
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Docusign Envelope ID: 539FAE52-4ECE-8892-8396-30708DBB190A

Referat fra ekstraordinært årsmøtemøte

Sameiet Rosenkrantz Gate 34

Dato: 30. juli 2026
Tid: Kl. 18.00
Sted: Digitalt møte (Google Meet)

Tilstede

- Arnfinn og Bente Rømuld (seksjon G)
- Johannes Grahl-Jacobsen (seksjon D)
- Astrid Nyland og Jostein Gundersen (seksjon C)
- Thea Charlotte Andersen Brusevold (seksjon B)

Representanter fra 4 av sameiets 6 stemmeberettigede seksjoner deltok i møtet.

Seksjon H (Una Marie Sage) og seksjon E (Aksel Jægtvik Berget og Betine Yvonne Skaar-Nilsen) var ikke til stede, men hadde avgitt skriftlig stemme i forkant av møtet.

1. Konstituering

Møteleder: Thea Charlotte Andersen Brusevold

Valg av to sameiere til å undertegne protokollen sammen med møteleder:

- Astrid Nyland
- Johannes Grahl-Jacobsen

Godkjenning av innkalling og saksliste:

Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.

2. Saker til behandling

Sak 1 – Økning av månedlige felleskostnader

Det ble behandlet forslag om å øke de månedlige felleskostnadene fra **kr 1 500** til **kr 2 000**, med virkning fra betalingsfristen **20. august 2026**.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt med **6 stemmer for**. Av disse ble **4 stemmer avgitt under møtet**, mens **2 stemmer ble avgitt skriftlig i forkant av møtet**.

Sak 2 – Godkjenning av maling av ytterdører

Det ble behandlet forslag om å tillate at sameiets ytterdører kan males hvite.

Docusign Envelope ID: 539FAE52-4ECE-8892-8396-30708DBB190A

Godkjent fargekode på maling:

- **Klassisk Hvit**

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt med **6 stemmer for**. Av disse ble **4 stemmer avgitt under møtet**, mens **2 stemmer ble avgitt skriftlig i forkant av møtet**.

3. Andre saker

Takrenner

Det ble orientert om tilstanden på sameiets takrenner. Det ble blant annet opplyst at flere takrennekroker er rustne, og at enkelte takrenner har sprekker som medfører at vann renner ut.

Sameierne vil arbeide videre med å innhente befaring fra fagkyndige, samt eventuelle tilbud på utbedring. Resultatet av dette vil danne grunnlag for en eventuell vedtakssak om nødvendige reparasjoner eller utskifting av takrennene.

Signaturer

Signed by:
Thea Brusevold
215AA797F60C44E...

Thea Charlotte Andersen Brusevold
Møteleder

Signed by:
Astrid Nyland
2160B8D14083497...

Astrid Nyland
Valgt til å undertegne protokollen

Signed by:
JGJ
00B5205C51EF483...

Johannes Grahl-Jacobsen
Valgt til å undertegne protokollen

Referat fra styremøte

Sameiet Rosenkrantz Gate 34

Dato: 5. mai 2026

Sted: Rosenkrantz Gate 34 (digitalt møte)

Tilstede: Arnfinn og Bente Rømuld (enhet H), Thea Brusevold, Anja Marie Falch, Una Marie Sage, Veronica Stausland

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder: Anja Marie Falch

1.2 Valg av sekretær: Veronica Stausland

1.3 Valg av styremedlem til å underskrive protokollen: Veronica Stausland

1.4 Antall oppmøtte: 5 enheter / 6 personer

1.5 Saksliste ble gjennomgått og godkjent.

2. Gjennomgang og godkjenning av årsregnskap

2.1 Fellesutgifter

Fellesutgifter ble gjennomgått. Det ble diskutert om fellesutgiftene bør økes, da sameiet på sikt vil gå i minus med dagens nivå. Det ble enighet om at en økning til 2 000 kroner kan være hensiktsmessig, men at dette må tas opp på et ekstraordinært styremøte sammen med ny styreleder, nytt styre og de nye beboerne.

2.2 Budsjett og årsregnskap

Budsjett, regnskap og avvik ble gjennomgått uten videre føringer eller spørsmål. To enheter mangler én betaling fra i fjor og vil derfor måtte betale inn 1 500 kroner ekstra i 2026.

2.3 Vedtak

Budsjett ble gjennomgått og godkjent.

3. Valg

3.1 Valg av ny styreleder

Kandidat: Thea Brusevold, enhet B

Vedtak: Samstemt enighet om at Thea Brusevold tiltrer som ny styreleder fra og med 1. juni 2026.

3.2 Valg av styrerepresentanter

Ingen vedtak ble fattet. To nye representanter bør velges så fort nye beboere er på plass. Leilighet C flytter ut, og det oppfordres til at noen der kan ta over vervet. Arnfinn og Bente Rømuld (enhet H) leier ut, men ønsker å fortsette som representant.

4. Andre saker

4.1 El-bil-lader

Saken ble lagt frem. Én enhet har undersøkt mulighetene for el-bil-lader. Det vil være svært kostbart fordi man er nødt til å lage opplegg fra egen leilighet og ned til garasjeportene – fellesanlegget er ikke sterkt nok, og heller ikke strømmen fra boden. Konklusjonen er at dersom dette blir aktuelt for noen i fremtiden, er det beste alternativet at hele sameiet investerer samlet.

4.2 Vedlikehold av gjerde

Saken ble lagt frem. Det ble enighet om at to av enhetene vil gjøre egendugnad på gjerdet i sommer: de vil pusse ned og male gjerdet på nytt for å sikre lengre levetid, samt utbedre steder der det er løst. Arbeidet finansieres fra felleskassen, men forventes å ha lav kostnad.

4.3 Større vedlikeholdsarbeid

Saken ble lagt frem. Det ble diskutert behov for nye vinduer. Enkelte enheter mente ja, andre hadde ingen problemer med eksisterende vinduer. Det ble enighet om at dette er noe nytt styre og nye beboere bør diskutere på sikt, og ikke det gamle styret.

Signaturer

_____	_____
Anja Marie Falch	Veronica Stausland
Møteleder	Sekretær

Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/1612/0/7
Dato: 2026-07-03
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1068
Ikrafttredelsesdato: 15.2.1985

Stavanger kommune

N

