

# Tilstandsrapport

## Enebolig

Gustava Kiellands gate 14  
4020 STAVANGER  
Gnr./Bnr.: 17/2257  
Stavanger kommune

Rapportdato: 05.06.2026  
Befaringsdato: 04.06.2026  
Referansenummer: 15082787

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 205 m<sup>2</sup> (BRA-i: 205 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 205 m<sup>2</sup> (BRA-i: 205 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)



E-post: [boliginspeksjoner.sor@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.sor@anticimex.no)

### Utførende bygningsakkyndig:



Yngve Paulsen



93236266

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges 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 (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. Teppet, 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 bygningsssakkyndiges 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 utskifting. 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 befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige 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 sjablongmessig 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	04.06.2026
Referansenummer	15082787
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-26-0074
Hjemmelshaver/selger	Birgitte Eliassen Anda
Bygningssakkyndig inspektør	Yngve Paulsen
Tilstede på befaringen	Brigitte Eliassen Anda
Utvendige snødekte flater	Nai
Utetemperatur	14 °C
Rapportdato	05.06.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Gustava Kiellands gate 14
Postnummer/sted	4020 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	17/2257
Tomt	Eiet tomt: 502 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1986		2013

### Tomtebeskrivelse

Tomt er opparbeidet med blant annet belegningsstein, steinheller, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Carport på 26 m<sup>2</sup> tilknyttet boligen.

### Byggemåte

Bolig oppført i 1986. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Terrassedør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert og varmepumpe plassert i stue.

### Boligen inneholder

Underetasje: Gang, 3 soverom, 2 boden

1. etasje: Gang, bad, kjøkken, 2 stuer

2. etasje: Stue og bad

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad hovedetasjen		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Vannrør	9	
		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Våtrom - Bad 2 etasje		Lekkasjesikkerhet	10	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	10	
		Vannrør	10	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	10	
		Ventilasjon	10	
		Sanitærutstyr og innredning	10	
Kjøkken		Vannrør	11	
		Ventilator	11	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Innvendig stakeluke	11	
		Varmtvannsbereder	11	
Andre rom		Annet	12	
Rom under terreng		Innerdører	12	
		Kontroll i lukkede konstruksjoner	12	
Loft - innredet		Innerdører	13	
		Konstruksjonsoppbygging	13	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Ildsteder	13	Kr 0 - 10 000
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		Underetasje	14	
		1 etasje	14	
Yttervegger inkl. fasader		Helhetsvurdering	14	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	15	
		Takvinduer	15	
		Ytterdører og omramming	15	
Yttertak		Helhetsvurdering	15	
Balkonger - Underetasjen		Helhetsvurdering	16	
Terrasse / platting		Helhetsvurdering	17	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	18	
Drenering		Helhetsvurdering	18	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	19	

# 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 bygnings sakkyndige 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 byggt teknisk 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige 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, sove, 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)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	85			85	27
	Gang, 3 soverom, 2 boder				Balkong
1 etasje	93			93	53
	Gang, bad, kjøkken, 2 stuer				Terrasse
2 etasje	27			27	
	Stue og bad				
SUM	205			205	80
<b>Total bruksareal: 205 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til arealmålingen

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 52 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 27 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 25 m<sup>2</sup>.

# 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. 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.

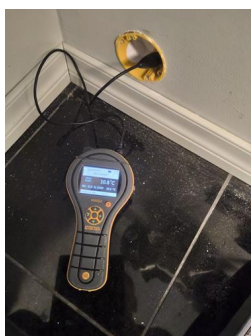
Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 01.06.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plan, snitt- og fasetegning fra byggeår datert 20.06.1984. Fremlagt plan, snitt- og fasetegning fra ombyggingsår datert 22.10.2013.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan datert 16.10.2013
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
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 hovedetasjen

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Dusjnise med forheng. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Ventil i vindu. 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 - Fallforhold rundt sluk - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon												
 TG 1	<table><tr><td>Overflater gulv</td><td>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.</td></tr><tr><td>Utført kontroll i tilliggende konstruksjon</td><td>Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 52.0 prosent, ved 20,9 celsius med duggpunkt på 10,8 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.</td></tr></table>	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.	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 52.0 prosent, ved 20,9 celsius med duggpunkt på 10,8 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.								
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.												
Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 52.0 prosent, ved 20,9 celsius med duggpunkt på 10,8 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.												
 TG 2	<table><tr><td>Lekkasjesikkerhet</td><td>Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.</td></tr><tr><td>Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger</td><td>Det foreligger lite informasjon om våtrommet, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er komplett utskiftning når dette viser seg å være nødvendig.</td></tr><tr><td>Tettesjiktets tilslutning til sluk</td><td>Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.</td></tr><tr><td>Vannrør</td><td>Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.</td></tr><tr><td>Ventilasjon</td><td>Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.</td></tr><tr><td>Sanitærutstyr og innredning</td><td>Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.</td></tr></table>	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det foreligger lite informasjon om våtrommet, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er komplett utskiftning når dette viser seg å være nødvendig.	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.	Ventilasjon	Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.
Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.												
Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det foreligger lite informasjon om våtrommet, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er komplett utskiftning når dette viser seg å være nødvendig.												
Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.												
Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.												
Ventilasjon	Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.												
Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.												



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

## Våtrom - Bad 2 etasje

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Badekar med innebygget badekararmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Ventil i vindu. 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 - Avløp (inkl. sluk) - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	
 TG 1	<p>Overflater gulv</p> <p>Utført kontroll i tilliggende konstruksjon</p>	<p>Det er registrert hull lyd 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.</p> <p>Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 44,9 prosent, ved 23,3 celsius med duggpunkt på 10,8 celsius.</p>
 TG 2	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det foreligger lite informasjon om våtrommet, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er komplett utskiftning når dette viser seg å være nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Det registreres åpning rundt vannrør ved vaskemaskin og tettesjiktet i veggen. Konsekvens er at eventuelle lekkasjer kan gi følgeskader i tilliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
		Grunnet plassering av badekar 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.
		Overgang mellom sluk og vanntett sjikt på gulv er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Sluk under badekar er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.
 TGIU	Fallforhold rundt sluk	Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av badekaret. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser og kartlegging av forholdet.




Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettedetaljer rundt vannrør

## Kjøkken

Innredning fra 2012. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Integrrert stekeovn og platetopp. Vegghengt ventilator. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

 TG 2 Vannrør Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.


Ventilator Ukjent om ventilatoren gir tilstrekkelig avtrekk. Ved funksjonstest registreres liten effekt. Konsekvens er at eventuell mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser, for eksempel gjennom funksjonstesting under bruk, for å avklare behovet for eventuelle tiltak.




Vannrør - Vannrør under vask

## Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system og kobberør. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert i bod kjeller. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder på 200 L (fra 2004) plassert i bod kjeller. Varmepumpe i stue.

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

Innvendig stoppekran - Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmepumper

 TG 2 Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) Boligens vannrør av kobber (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.



Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.

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.



## Andre rom

Gulvflater belagt med parkett og fliser. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Enkelte innerdører med glassfelt. Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon
-  TG 2 Annet
- Deler av første etasjen har tak som er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.
- Yttertak over samme etasje er vurdert å utgjøre tettesjikt mot underliggende areal. Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

## Rom under terreng

Underetasjen er innredet og har utlektede vegger. Gulvflater belagt med parkett og fliser. Malte veggflater. Malt panel på vegger og i himling. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.



-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon
-  TG 2 Innerdører
- Dørbladet på glassdør kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
- Kontroll i lukkede konstruksjoner
- Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ luftfuktighet ble målt til 95,5 prosent, ved 13,7 celsius med duggpunkt på 13,1 celsius. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert forhøyet fuktnivå. Avleiring av salt/kalkutslag observeres på grunnmur, noe som vurderes å være et resultat av fukttransport fra utsiden. Det er observert dampspærre i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir økt risiko for fuktproblemer siden dette sperresjiktet reduserer konstruksjonens evne til uttørking. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Det er ikke kjent om fuktnivået har ført til skjulte fuktskader i konstruksjonen. Konsekvens/foreslått tiltak er at det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som er nødvendige.



Kontroll i lukkede konstruksjoner -  
Fuktmåling




## Loft - innredet

Loftsetasjen er innredet. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Panelbord i himling. Profilerte innerdør. Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon - Statikk og bærekonstruksjon
 TG 2	Innerdører Dørbladet på badedør kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
	Konstruksjonsoppbygging Etasjens skråtak er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.



## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Stålpipe og elementpipe. Peisovn med glassdør på kjøkken.

 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).
 TG 3	Ildsteder Ildsted har ingen underliggende ubrennbar plate. Konsekvensen er at glør og gnister kan treffe brennbar materiale/gulvet når ildstedet brukes, noe som medfører risiko for brannsikkerheten. Foreslått strakstiltak og underliggende sjablongmessige prisanslag gjelder for etablering av ubrennbar plate på gulv. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000




## Innvendige trapper

Innvendig spiraltrapp av tre. Innvendig spiraltrapp av metall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand
 HMS	Rekkverk og håndløper Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Trappen har ikke håndløper på begge sider. Det mangler rekkverk i 2 etasje. Trapper vurderes som smal. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.


## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	2 etasje	
 TG 1	2 etasje	I andre er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
 TG 2	Underetasje	I underetasjen er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.
	1 etasje	I første etasje er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.


## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere yttervegger og fasader (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterede skader på sikt.</p> <p>Svertesopp er observert på undertak. Forholdet kan tyde på forhøyet fuktnivå på kledningsoverflaten siden symptomene i hovedsak observeres på boligens skyggeside. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling og potensiell nedbrytning av materialet.</p> <p>Det er stedvis liten avstand mellom kledningens underkant og terrenget. Konsekvens er at dette kan føre til økt fuktbelastning, forkortet levetid og økt vedlikeholdsbehov.</p> <p>Synlige konstruksjonsmessige skjevheter observeres. Eksakt årsak er ukjent, men kan tyde på konstruksjonsfeil eller setningsskader. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes.</p> <p>Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt.</p> <p>Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.</p>

## Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter. Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår). Balkong/terrassedør (skyvedør) med karm/ramme av tre (fra byggeår). Takvinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår).

 TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer har mangelfull åpnings- og lukkefunksjon. Konsekvens er nedsatt funksjonalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.
	Takvinduer	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. Takvinduene viser begynnende tegn til slitasje og aldersrelaterte svekkelser. Basert på alder og registrerte forhold vurderes fremtidig funksjon som noe usikker. Bygningsdelen har erfaringsmessig økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt og andre aldersrelaterte problemer. Det anbefales å gjennomføre forebyggende vedlikehold og eventuelle lokale utbedringer ved behov, samt å følge utviklingen gjennom videre observasjon og kontroll.  For skaden/lekkasjeopplysningene:  Det er observert overflateskader på innvendige foringer ved takvinduene. Det ble utført fuktkontroll med fuktindikasjonsinstrument, uten registrering av forhøyede verdier på befaringsdagen. Eier opplyser i egenerklæringsskjemaet at det kan forekomme lekkasje fra takvinduet på kjøkkenet. Opplysningen er ikke verifisert under befaringen. Dersom lekkasje forekommer, kan dette medføre fuktpåvirkning, skader på tilstøtende bygningsdeler og redusert levetid. Nærmere undersøkelser og nødvendige tiltak bør påregnes.
	Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på terrassedør i underetasjen og 1 etasje: Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.




Takvinduer - Takvindu 2 etasje



Takvinduer - Takvindu 2 etasje

## Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Pusset pipe. Pipe helkledd i metall. Renner og nedløp i plast.

 TG 2	Helhetsvurdering	Yttertaket er vurdert ut fra en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: På bakgrunn av bygningsdelens alder er det grunn til å påregne økt risiko for slitasje, skader, svekket funksjon eller andre forhold som kan utvikle seg over tid.  Befaring av yttertaket er utført fra bakkenivå av sikkerhetsmessige hensyn. Vurderingen er derfor basert på takets alder samt observasjoner gjort fra utsiden og innsiden av bygningen, med de begrensninger dette medfører. Som følge av den begrensede tilgangen har det ikke vært mulig å foreta en fullstendig vurdering av yttertaketets samlede tilstand. Erfaring viser at nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringsarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som kan kreve tiltak, og det bør tas høyde for dette.  Det anbefales at yttertaket undersøkes nærmere når forholdene ligger til rette for en sikker og forsvarlig inspeksjon. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil, mangler eller utførelsesfeil som ikke har vært mulig å avdekke ved den gjennomførte befaringen.
--	------------------	---

## Balkonger - Underetasjen

Utgang fra gang til balkong på 27 m2. Rekkverkshøyde er målt til 1.02 meter. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere balkongen (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Det foreligger lite informasjon om bygningsdelen. De deler av utførelsen som lar seg undersøke, bærer ikke preg av faglig god utførelse. Overflatematerialer på balkongen, samt rekkverk under viser tegn til slitasje, elde og begynnende skader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning.</p> <p>Begynnende tegn til skjevheter/deformasjoner observeres på rekkverk. Ses i sammenheng med andre opplysninger om balkongen.</p> <p>Det er registrert mose på underkant bjelker på terrassen. Dette tyder på vedvarende fuktbelastning og begrenset uttørring. Forholdene kan over tid bidra til nedbrytning av treverket dersom det ikke følges opp.</p> <p>Fundamentene til balkongen bærer ikke preg av faglig god utførelse, med den risiko dette innebærer. Konsekvens er at forholdet kan påvirke både funksjon, kvalitet og levetid negativt.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.</p>
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	<p>Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).</p>





Konstruksjon og fundamenter - Underside balkong

## Terrasse / platting

---



Utgang fra stue til terrasse på 53 m<sup>2</sup>. Rekkverkshøyde er målt til 0,95 meter. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere terrassen (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Begynnende tegn til skjevheter/deformasjoner observeres på rekkverk. Ses i sammenheng med andre opplysninger om balkongen. Overflatematerialer på terrassen (og rekkverk) viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterede skader på sikt.</p> <p>Terrassen er vurdert å utgjøre tettesjikt mot underliggende areal. Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent.</p> <p>Det vurderes at terrassen er av en konstruksjonstype som krever ventilasjon/luftespalte mellom tettesjiktet og underliggende konstruksjon. Det kan ikke verifiseres at dette er etablert. Konsekvens er økt fare for skjulte fuktskader hvis dette mangler. TG2 er satt for å belyse risiko.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.</p>
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	<p>Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.</p> <p>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.</p>

## Utvendig trapp

---

Utvendig trapp i tre ved.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Utvendig trapp	
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	<p>Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Trappen mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for fallulykker.</p> <p>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.</p>

## Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong. Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

 TG 2 Grunnmur og fundament

De deler av utførelsen på gjeldende bygningsdeler som lar seg undersøke, bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.



Grunnmur og fundament -  
Grunnmur under balkong

## Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Enkelte nedløpsrør for takvann er ledet ned i rør, andre er avsluttet over bakkenivå. Skrånende tomt.

 TG 2 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert.

Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren.

Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukning som igjen kan føre til fuktskader.


Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren.

Oppsummert


Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer, eventuelt utskiftning hvis dette viser seg å bli nødvendig.

## Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer av naturstein ved platting.

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



Tilstand

 HMS Rekkerkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Rekkverket på betong platting mangler, noe som kan medføre fare for fallulykker. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke plattingen dagens krav til sikkerhet.

## Stikkledninger og tanker

---

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Utvendige avløpsledninger
-  TG 2 Utvendige vannledninger Utvendige vannledninger 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 overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

# 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-tilsynsrapport (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, eiers representant er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

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

Det er gjort utskifting av det elektriske anlegget på ukjent tidspunkt.

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.

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

Nei.

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

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Ja. Eier opplyser at varmekabler bad 2 etasje er defekt. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

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 gang og bod i kjeller.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Det observeres enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet. Konsekvens er at løse eller hengende kabler kan være et tegn på ufagmessig arbeid med den risiko som det medfører for andre skjulte feil og mangler av lignende karakter. Forholdet må kartlegges og undersøkes videre av fagkyndige.

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:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



# 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 bygningsfaglige 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 og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Det er registrert avvik mellom fremlagte byggetegninger og dagens bruk av arealer. Dette gjelder kjeller og carport. Forholdet kan tyde på at det er gjort en bruksendring av deler av boligens arealer. Slike bruksendringer er i mange tilfeller søknadspiktig. Det er ikke dokumentert at bruksendringer har nødvendig godkjenning hos kommunen, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Forholdet må undersøkes videre.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspiktige 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?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på en mulig ulovlighet. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

## 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 bygningsfaglige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske 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:

Det er ikke observert godkjent slukkeutstyr i boligen. Hvis slikt godkjent utstyr mangler, er dette et forhold som påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slukkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig, hvis dette viser seg å mangle.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Boligen har ikke tilstrekkelig røykvarsling. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er kritisk å sørge for at flere røykvarslere monteres, slik at tilstrekkelig varsling ved brann blir ivarettatt.

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

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspiktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

### Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

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 branntekniske 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 prosjektet 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 gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med 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.

# 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 tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser 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 tilleggbestemmelser 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 bygningsfaglige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningsfaglige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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 bygningsfaglige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningsfaglige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

## Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne 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: 93236266

# Egenerklæring

Gustava Kiellands gate 14, 4020 STAVANGER

01 Jun 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Gustava Kiellands gate 14

**Postadresse**

Gustava Kiellands gate 14

**Enhetsnummer**

## 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?

2021

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

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

Fra år 2021-2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Anda, Birgitte Eliassen

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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

**Beskriv feilen og omfanget**

Takvindu til venstre over kjøkkenbenk/kjøkken har dryppet noe siste året ved kraftig regn

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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?



Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Begyggelse av bolig i nabolaget. Uklar startdato

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## **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 26059240**

# Egenerklærings skjema

Name

**Birgitte Kristine Eliassen**

Date

**2026-06-01**

Identification



**Birgitte Kristine Eliassen**



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Birgitte Kristine Eliassen

01/06-2026  
13:36:59

BankID OIDC  
High

# Utskrift fra Matrikkelen

Leveret av ePlassen fra Proconet as, 18.05.2026 13:04



## Eiendom 1103-17/2257

Bruksnavn		Etablert dato	15.05.1986	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	502 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	1103	Beregnet areal	501,9	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	17	Har festegrupper	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	2257	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

## Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Gustava Kiellands gate 14	4020 Stavanger	Hinnalia	Hinna	Hinna

## Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
15.05.1986	Kart- og delingsforretning	1103-17/2257	Mottaker	502
		1103-17/945	Avgiver	-502

## Bygninger (2)

### Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300744044	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk	20.05.2019	Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0		
Areal, annet (bruk/brutto)	19/0		
Areal, totalt (bruk/brutto)	19/0		
Areal, (bebygd/ubebygd)	0/		

## Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

## Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	19/0	19/0

### Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	4674642	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.05.1985	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	22.01.1986	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel, Gass
Etasjer	3	Har heis	Nei
Areal, bolig (bruk/brutto)	156/0		
Areal, annet (bruk/brutto)	0/0		
Areal, totalt (bruk/brutto)	156/0		
Areal, (bebygd/ubebygd)	0/		

## Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	156	4	1	2	Kjøkken

## Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	62/0	0/0	62/0
H02	Hovedetasje	0	40/0	0/0	40/0
U01	Underetasje	0	54/0	0/0	54/0

## Felles erklæring:

Undertegnede som eiere av

gnr. 17, bnr. 945, Gustava Kiellandsgt. 16, i det videre GK16

gnr. 17, bnr. 2257, Gustava Kiellandsgt. 14, i det videre GK14

avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som hefte på eiendommene.

1. Eiendom gnr. 17, bnr. 2257 (GK14) gir eiendom gnr. 17, bnr. 945 (GK16) rett til innkjørsel over GK14 ifm. adkomst til garasje tilhørende GK16. Det er allerede oppført mur/gjerde mellom eiendommene og denne er å regne som grense mellom eiendommene, også tegnet inn på oversiktskart med rød penn.  
NB: Eier av GK16 kjøpte eiendommen av tidligere eier av GK14 i 1986 og i salgskontrakt er inntegnet innkjørsel til garasje over GK14 eiendom.
2. Eiendom gnr. 17, bnr. 945 (GK16) og eiendom gnr. 17, bnr. 2257 (GK14) er blitt enige om justert eiendomsgrense fra garasje grunnmur GK16 til grensepunkt ( $x=62797.44$ ,  $y=80360.19$ ). Det er allerede oppført grunnmur/mur mellom eiendommene og denne er å regne som grense mellom eiendommene, også tegnet inn på oversiktskart med rød penn.

GK14 gis rett til å anlegge kjeller samt terrasse over kjeller langs justert eiendomsgrense. Vinduer i kjeller i GK 14 som vender mot GK16 skal ikke ha gjennomiktig glass med mindre GK16 samtykker i dette.

GK16 gis rett til å anlegge overbygd plattning langs justert eiendomsgrense.

GK16 gis rett til å gå med rør/ledninger langs garasje grunnmur som vender mot GK14 og opp til innkjørsel garasje for GK16.

3. Eiendom gnr. 17, bnr. 945 (GK16) gir eiendom gnr. 17, bnr. 2257 (GK14) rett til å oppføre forstøtningsmur langs grense mellom eiendommene med maks høyde 1.5m over terrengnivå GK16. Gjelder fra grensepunkt ( $x=62797.44$ ,  $y=80360.19$ ) til grensepunkt ( $x=62779.61$ ,  $y=80346.87$ ).  
GK14 er kjent med at det går strøm, vann og kloakkledning over grensen og GK14 bærer alle kostnader ved evt. skader forårsaket av forstøtningsmur og fylling av masse.

**Vedlegg:** Oversiktskart inntegnet mur/gjerde/grunnmur mellom eiendommene 17/945 og 17/2257, ref. punkt 1 og 2 ovenfor.

Dato: 11.11.2012

Eier av gnr. 17, bnr. 945



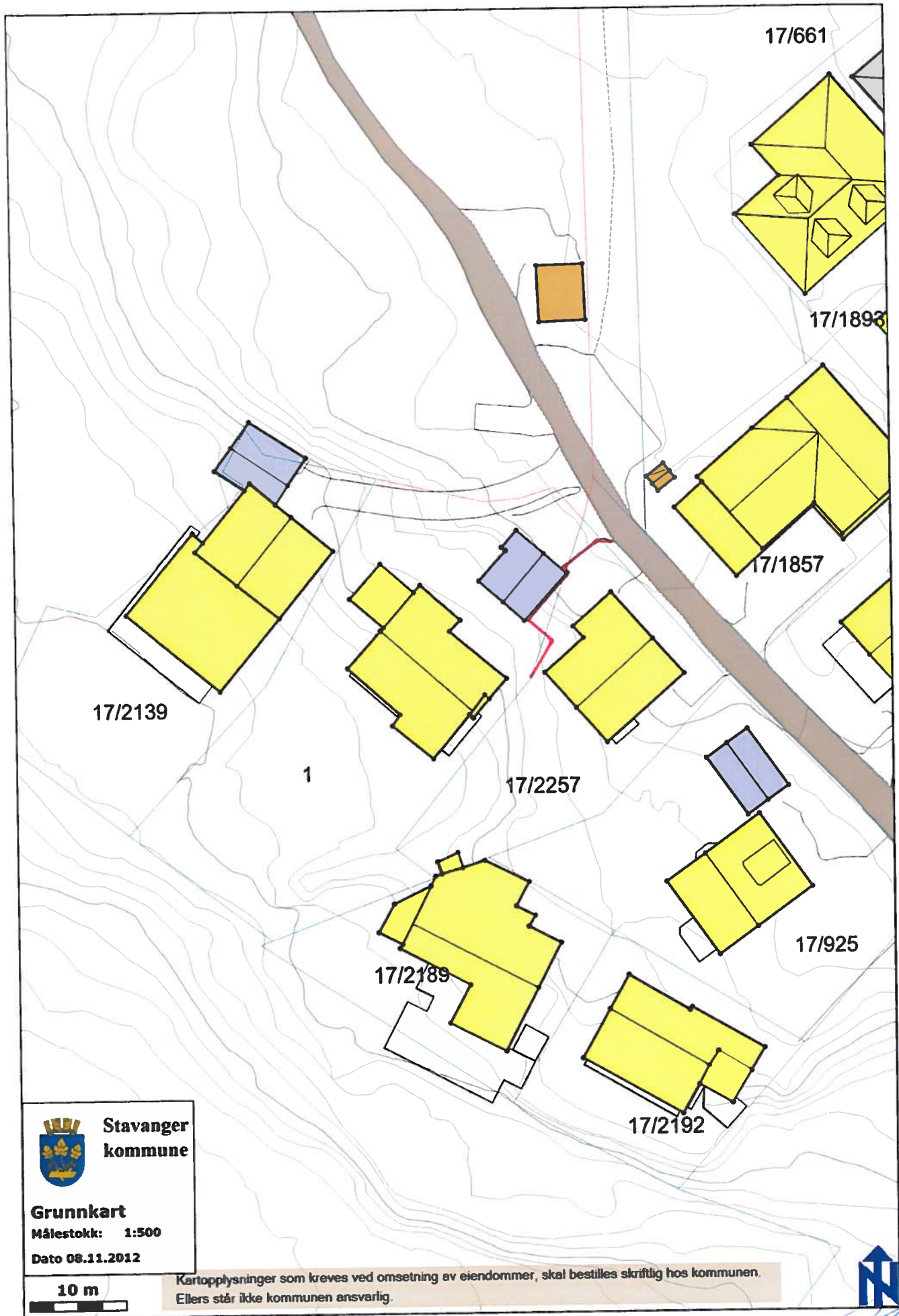
Svein Inge Nærheim

Dato: 11.11.2012

Eier av gnr. 17, bnr. 2257



Per Einar Øwre



 **Stavanger kommune**  
**Grunnkart**  
Målestokk: 1:500  
Dato 08.11.2012

Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen. Ellers står ikke kommunen ansvarlig.

  
*Handwritten signature*



## STAVANGER KOMMUNE

### Kultur og byutvikling

Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger

Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23

Telefon: 04005

E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no

www.stavanger.kommune.no

Org.nr. NO 964 965 226

GTC BYGG AS  
Skarvasteinvegen 3

4056 TANANGER

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE  
EMS-14/1939-4

JOURNALNR.  
28436/14

DATO  
08.04.2014

### TILLATELSE TIL TILTAK - GNR/BNR 17/2257

Gnr./bnr.: 17/2257  
Byggestedsadresse: Gustava Kiellands gate 14, 4020 STAVANGER  
Ansvarlig søker: GTC BYGG AS  
Tiltakshaver: Per Einar Øwre  
Tiltaksklasse: 1

#### Fakta

Vi viser til søknad mottatt her 05.02.2014.

Tiltaket omfatter ombygging av innglasset terrasse til stue.

#### Tillatelse til tiltak gis på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Ansvarlig søker skal sørge for søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10. Jfr. § 32-8.
3. 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 enn to år.

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

Navn på foretak	Fagområde	Tiltaks-klasse	Sentral-godkjenning
GTC BYGG AS	Ansvarlig søker Ansvarlig prosjekterende innen hele prosjektet Ansvarlig utførende innen bygninger og installasjoner	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 under.

Med hilsen

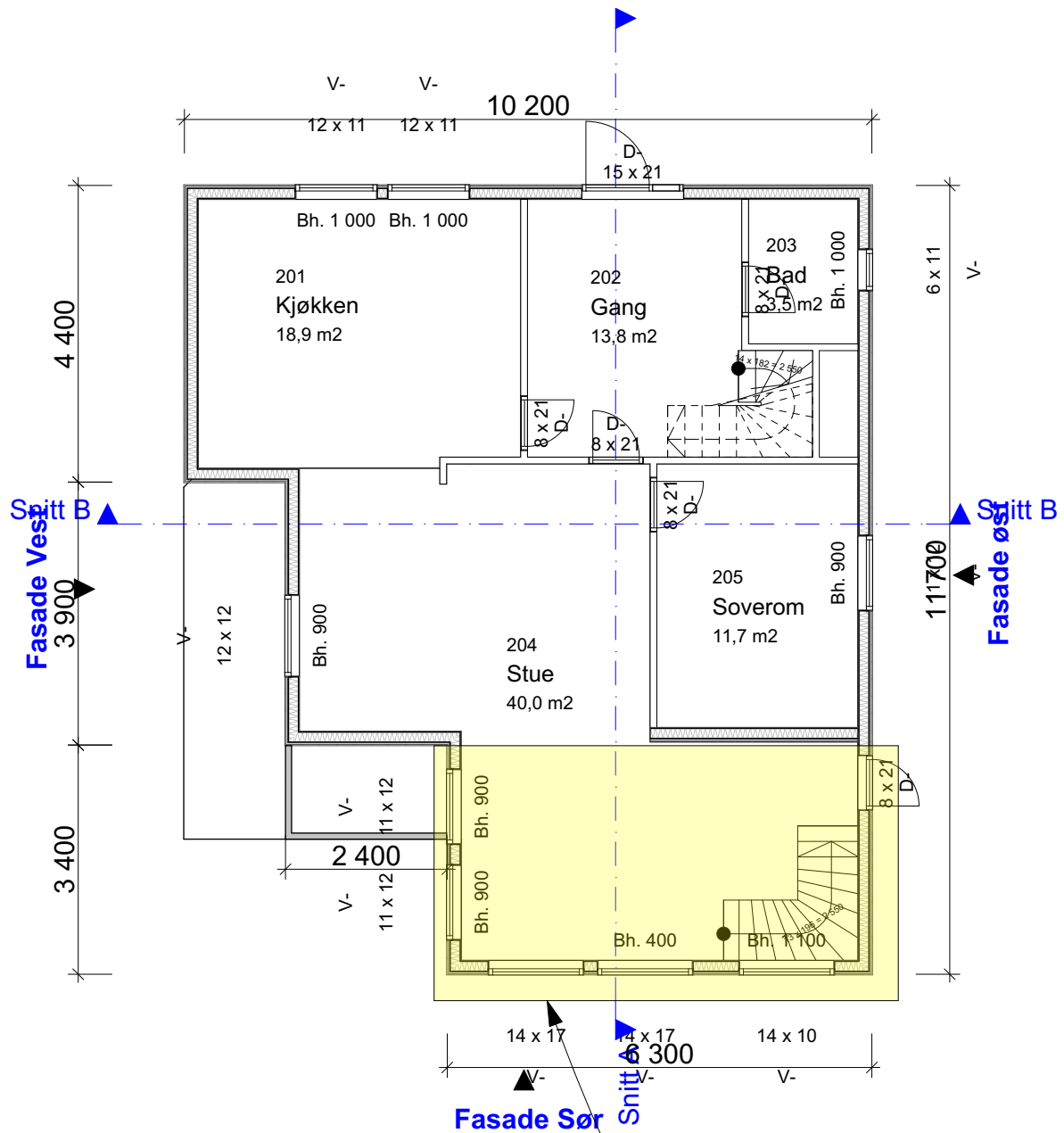
Paul A. Paulsen  
byggesakssjef

Eirik M. Strøm  
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

## VIKTIGE OPPLYSNINGER OM KLAGERETT

<b>Klagerett</b>	Du har rett til å klage på et vedtak dersom du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.
<b>Hvem kan du klage til?</b>	Du kan klage til klageinstansen, dvs. Fylkesmannen i Rogaland. Men klagen skal sendes til underinstansen som er:  <b>Kultur og byutvikling, byggesaksavdelingen</b> <b>Postboks 8001</b> <b>4068 Stavanger</b>  Dersom underinstansen ikke endrer sitt vedtak som følge av klagen, blir klagen sendt videre til Fylkesmannen til avgjørelse.
<b>Frist for å klage</b>	<b>Klagefristen er 3 uker fra dagen du har mottatt eller blitt gjort kjent med vedtaket.</b> Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen løper ut.
<b>Rett til å kreve begrunnelse</b>	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.
<b>Klagens innhold</b>	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.
<b>Utsetting av vedtaket</b>	Selv 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.
<b>Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning</b>	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.
<b>Kostnader ved klagesaken</b>	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 sakskostnader.
<b>Henvisninger</b>	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 36 og 32



Dette arealet er per dags dato innglasset og brukt som en vinter hage. Vi ønsker å bygge dette inn slik at en kan forstørre stuen og bruke deler av den originale stuen som ett ekstra soverom

1:100 1. Etasje

Skjema / Detalj:  
 Plan 2. Etasje  
 Gustava Kiellands gate 14

Korrigert dato:  
 25.03.2014

Tegnet dato:  
 22.10.2013

Tegner:  
 Tegner

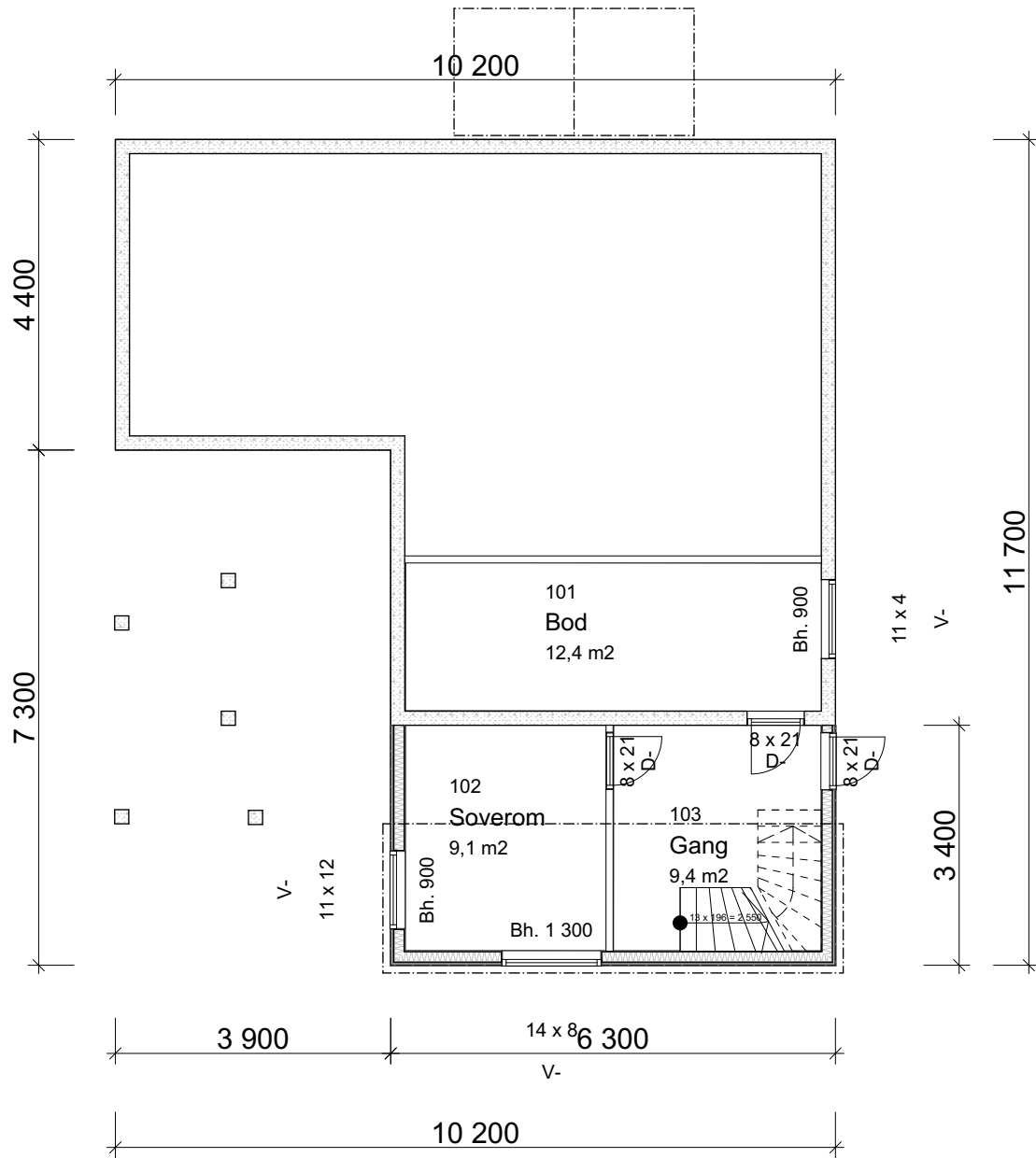
Prosjektrnr.:  
 Prosjektrnr.

Kontroll

Målestokk:  
 1:100

Mål:

Tegningsnr.:  
 A20-3



Skjema / Detalj:  
**Plan 1. Etasje**  
 Gustava Kiellands gate 14

Korrigert dato:  
 25.03.2014

Tegnet dato:  
 22.10.2013

Tegner:  
**Tegner**

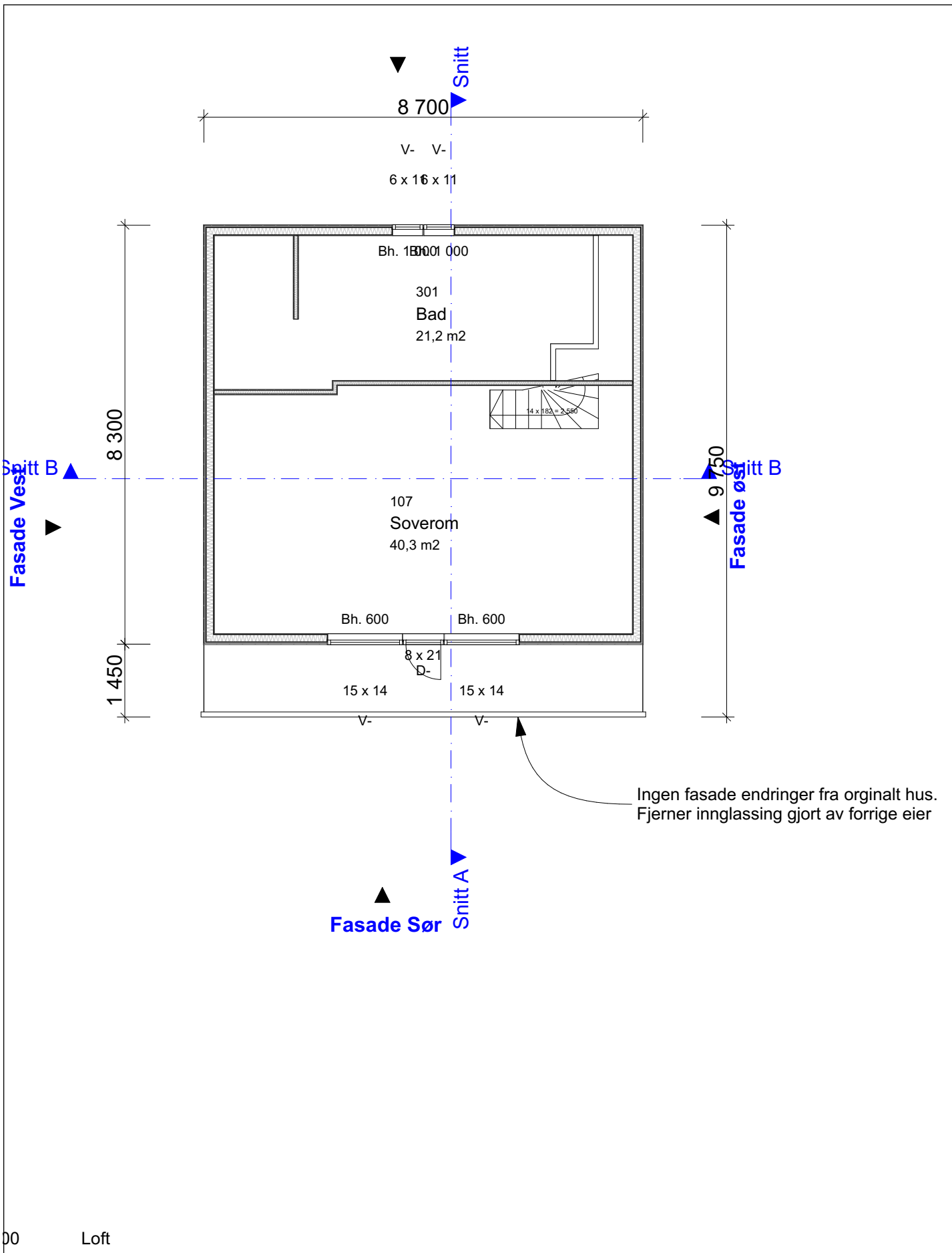
Prosjektrn.:  
**Prosjektrn.**

Kontroll

Målestokk:  
**1:100**

Mål:

Tegningsnr.:  
**A20-1**



00 Loft

Skjema / Detalj:  
**A20- 3 plan 3.etasje**  
 Gustava Kiellands gate 14

Korrigert dato:  
 25.03.2014

Tegnet dato:  
 22.10.2013

Tegner:  
**Tegner**

Kontroll

Målestokk:  
**1:100**

Prosjektrn.:  
**Prosjektrn.**

Mål:

Tegningsnr.:  
**A20-2**





# Reguleringsplankart



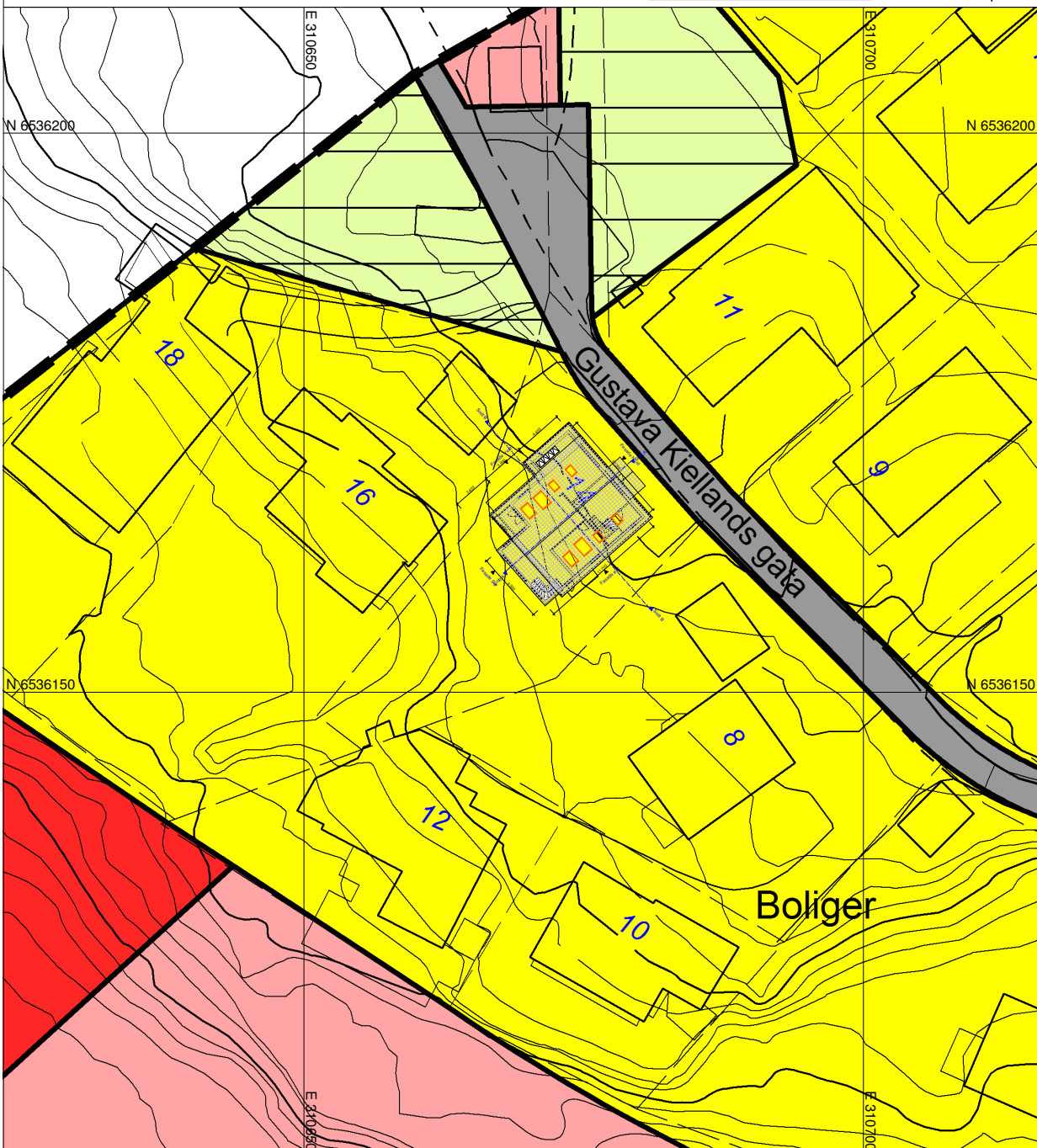
STAVANGER KOMMUNE

Gnr: 17  
Bnr: 2257  
Eiendommens adresse: Gustava Kiellands gate 14  
Hjemmelshavere: Per Einar Øvre

Målebrev koordinatbestemt: Ja  
Eiendommens areal (m<sup>2</sup>): 502

Servicetorget  
16.10.2013 Merete Malmberg

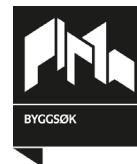
Koordinatsystem: Euref89  
Høydegrunnlag: NN1954  
Målestokk: 1:500  
Ekvidistanse: 1meter





# Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1



## Søknaden gjelder

Vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd, oppfylles ikke. Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden, herunder oppretting eller endring av matrikkelenhet, vil bli registrert i matrikkelen.

### Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Stavanger	17	945	Gustava Kiellands gate 14, 4020 STAVANGER

### Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningstypekode
Ettrinnsøknad	Påbygg Fasadeendring	X Bolig	111

### Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Telefon
privatperson	Per Einar Øvre	Gustava Kiellands gate 14, 4020 STAVANGER	93083074
e-postadresse	peri535@hotmail.com		

### Ansvarlig søker

Navn	Organisasjonsnummer	Adresse	Kontaktperson	Telefon
GTC BYGG AS	981313291	Skarvasteinvegen 3, 4056 TANANGER	Rohny Lima	51699502
Mobiltelefon	e-postadresse			
93458299	rol@gtc.no			

### Varsling

Tiltaket krever nabovarsling

Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere

### Følgerevurdering

Det søkes om å få gjort om tidligere påbygg/innglassing av terrasse til en del av huset. Innglassingen av terrassen er dårlig utført og trenger oppgradering. Påbygget til kjelleren likeså.

Å inkorporere dette inn i huset vil gjøre huset mye mer anvendelig og gjøre det mulig å innrede tre soverom.

## Arealdisponering

### Planstatus mv.

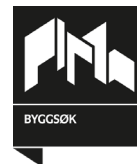
Type plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Reguleringsbestemmelser 172257
Reguleringsformål	
Bolig	
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnyttning iht. gjeldende plan
%BYA	25%

### Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	502,00 m <sup>2</sup>
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0,00 m <sup>2</sup>
= Beregnet tomteareal	502,00 m <sup>2</sup>

# Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1



## Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	125,50 m <sup>2</sup>
Areal eksisterende bebyggelse	69,50 m <sup>2</sup>
- Areal som skal rives	0,00 m <sup>2</sup>
+ Areal ny bebyggelse	30,70 m <sup>2</sup>
+ Parkeringsareal	0,00 m <sup>2</sup>
= Sum areal	100,20 m <sup>2</sup>

## Grad av utnytting

Beregnet grad av utnytting	19,96
----------------------------	-------

## Plassering av tiltaket

Høyspent kraftlinje er ikke i konflikt med tiltaket .  
Vann og avløpsledninger er ikke i konflikt med tiltaket.

## Bygningsopplysninger

	m <sup>2</sup> BYA	m <sup>2</sup> BRA			Antall bruksenheter		
		Bolig	Annet	I alt	Bolig	Annet	I alt
Eksisterende	69,45	120,00	0,00	120,00	1	0	1
Ny	30,70	46,00	0,00	46,00	0	0	0
Åpne arealer/Enheter som fjernes	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Sum	100,15	166,00	0,00	166,00	1	0	1

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 1

## Krav til byggegrunn

### Flom

Byggverket skal IKKE plasseres i flomutsatt område

### Skred

Byggverket skal IKKE plasseres i skredutsatt område

### Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)

Det foreligger IKKE fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold.

## Tilknytning til veg og ledningsnett

### Adkomst

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Tomta har adkomst til kommunal veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Avkjørselstillatelse er gitt.

### Vannforsyning

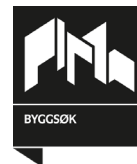
Tomta er tilknyttet offentlig vannverk  
Vanntilførsel krysser IKKE annens grunn.

### Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg  
Avløpsanlegg krysser IKKE annens grunn.

# Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1



## Overvann

Takvann/overvann føres til avløpssystem

## Løfteinnretninger

### Løfteinnretninger

Det er IKKE løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen  
Det planlegges IKKE en slik innretning

## Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Kvittering for nabovarsel	C		Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E	Nord og Vest	Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E	Sør og Øst	Vedlagt søknaden
Tegning ny plan	E	kjeller	Vedlagt søknaden
Tegning ny plan	E	1.etasje	Vedlagt søknaden
Tegning ny plan	E	loft	Vedlagt søknaden
Tegning ny snitt	E		Vedlagt søknaden
Situasjonskart	F		Vedlagt søknaden

## Erklæring og signering

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl. Kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger

### Ansvarlig søker

Ansvarlig søker bekrefter at tiltakshavers underskrift på en kopi av søknaden kan dokumenteres.

Dato 22.10.2013

Signatur Søknaden er elektronisk signert  
GTC BYGG AS

### Tiltakshaver

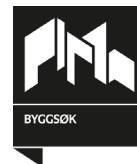
Dato \_\_\_\_\_

Signatur \_\_\_\_\_

Gjentas med blokkbokstaver

# Opplysninger gitt i nabovarsel

Sendes kommunen sammen med søknaden (Gjenpart av nabovarsel)



plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

## Tiltak på eiendommen

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier/fester
Stavanger	17	945	Gustava Kiellands gate 14, 4020 STAVANGER	Per Einar Øwre

## Det varsles herved om

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningstypekode
søknad i ett trinn	Påbygg Fasadeendring	X Bolig	111 Enebolig

## Arealdisponering

### Planstatus mv.

Gjeldende plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Reguleringsbestemmelser 172257

## Nabovarselet gjelder

Det søkes om å få gjort om tidligere påbygg/innglassing av terrasse til en del av huset. Innglassingen av terrassen er dårlig utført og trenger oppgradering. Påbygget til kjelleren likeså. Å inkorporere dette inn i huset vil gjøre huset mye mer anvendelig og gjøre det mulig å innrede tre soverom.

## Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel

### Ansvarlig søker

navn
GTC BYGG AS

### Kontaktperson

navn	e-postadresse	Telefon	Mobiltelefon
Rohny Lima	rol@gtc.no	51699502	93458299

### Merknadene sendes:

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for eventuelle endringer.

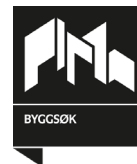
Navn	Postadresse	e-postadresse
GTC BYGG AS	Skarvasteinvegen 3, 4056 TANANGER	rol@gtc.no

## Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget
Tegning ny fasade	E	Nord og Vest
Tegning ny fasade	E	Sør og Øst
Situasjonskart	F	

# Opplysninger gitt i nabovarsel

Sendes kommunen sammen med søknaden (Gjenpart av nabovarsel)



## Signering

Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere.  
Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.

### Ansvarlig søker

Dato 22.10.2013

Signatur Søknaden er elektronisk signert  
GTC BYGG AS

# Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden



Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

## Tiltak på eiendommen

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier/fester
Stavanger	17	945	Gustava Kiellands gate 14, 4020 STAVANGER	Per Einar Øwre

## Nabo/eiendom

Stavanger kommune, Gnr. 17, Bnr. 307  
Per Tønning Haaland, Adresse Camilla Colletts gate 3, 4020 STAVANGER

Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: \_\_\_\_\_

Varslet er mottatt

Samtykker i tiltaket

Dato: 23/11-13 Signatur: Per T. Haaland Dato: \_\_\_\_\_ Signatur: \_\_\_\_\_

## Nabo/eiendom

Stavanger kommune, Gnr. 17, Bnr. 661  
Leif Cornelius Middelthon, Adresse Camilla Colletts gate 14, 4020 STAVANGER

Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: \_\_\_\_\_

Varslet er mottatt

Samtykker i tiltaket

Dato: 28/11-13 Signatur: Leif Cornelius Middelthon Dato: \_\_\_\_\_ Signatur: \_\_\_\_\_

## Nabo/eiendom

Stavanger kommune, Gnr. 17, Bnr. 925  
Sigrun Marie Aukland og Lund Magne, Adresse Gustava Kiellands Gate 8, 4020 STAVANGER

Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: \_\_\_\_\_

Varslet er mottatt

Samtykker i tiltaket

Dato: 28.11.2013 Signatur: Magne Lund Dato: 28.11.2013 Signatur: Sigrun M. Aukland

## Nabo/eiendom

Stavanger kommune, Gnr. 17, Bnr. 945  
Svein Inge Nærheim, Adresse Gustava Kiellands Gate 16, 4020 STAVANGER

Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: \_\_\_\_\_

Varslet er mottatt

Samtykker i tiltaket

Dato: 27/1-14 Signatur: Svein I. Nærheim Dato: \_\_\_\_\_ Signatur: \_\_\_\_\_

# Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden



## Nabo/eiendom

Stavanger kommune, Gnr. 17, Bnr. 1857  
Britt-Torill og Jan Erik Corneliusen, Adresse Gustava Kiellands Gate 11, 4020 STAVANGER

Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: \_\_\_\_\_

Varslet er mottatt

Samtykker i tiltaket

Dato: 28.11.13 Signatur: Britt-Torill Corneliusen Dato: \_\_\_\_\_ Signatur: [Signature]

## Nabo/eiendom

Stavanger kommune, Gnr. 17, Bnr. 1858  
Martha Charlotte Haugsnes og Jøsendal Kari Josefine, Adresse Gustava Kiellands Gate 9, 4020 STAVANGER

Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: \_\_\_\_\_

Varslet er mottatt

Samtykker i tiltaket

Dato: 28.11.13 Signatur: M. Haugsnes Dato: 28.11.2013 Signatur: Kari Jøsendal

## Nabo/eiendom

Stavanger kommune, Gnr. 17, Bnr. 2189  
Freddie Andre og Rigmor Ask Ullestad, Adresse Gustava Kiellands Gate 12, 4020 STAVANGER

Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: \_\_\_\_\_

Varslet er mottatt

Samtykker i tiltaket

Dato: 28/11-13 Signatur: Rigmor Ullestad Dato: 28/11/13 Signatur: Freddie Ullestad

## Nabo/eiendom

Stavanger kommune, Gnr. 17, Bnr. 1  
Stavanger Eiendom, Adresse 1Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: \_\_\_\_\_

Varslet er mottatt

Samtykker i tiltaket

Dato: \_\_\_\_\_ Signatur: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Signatur: \_\_\_\_\_

## For postverket

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: \_\_\_\_\_ Sign.

# Reguleringsplankart



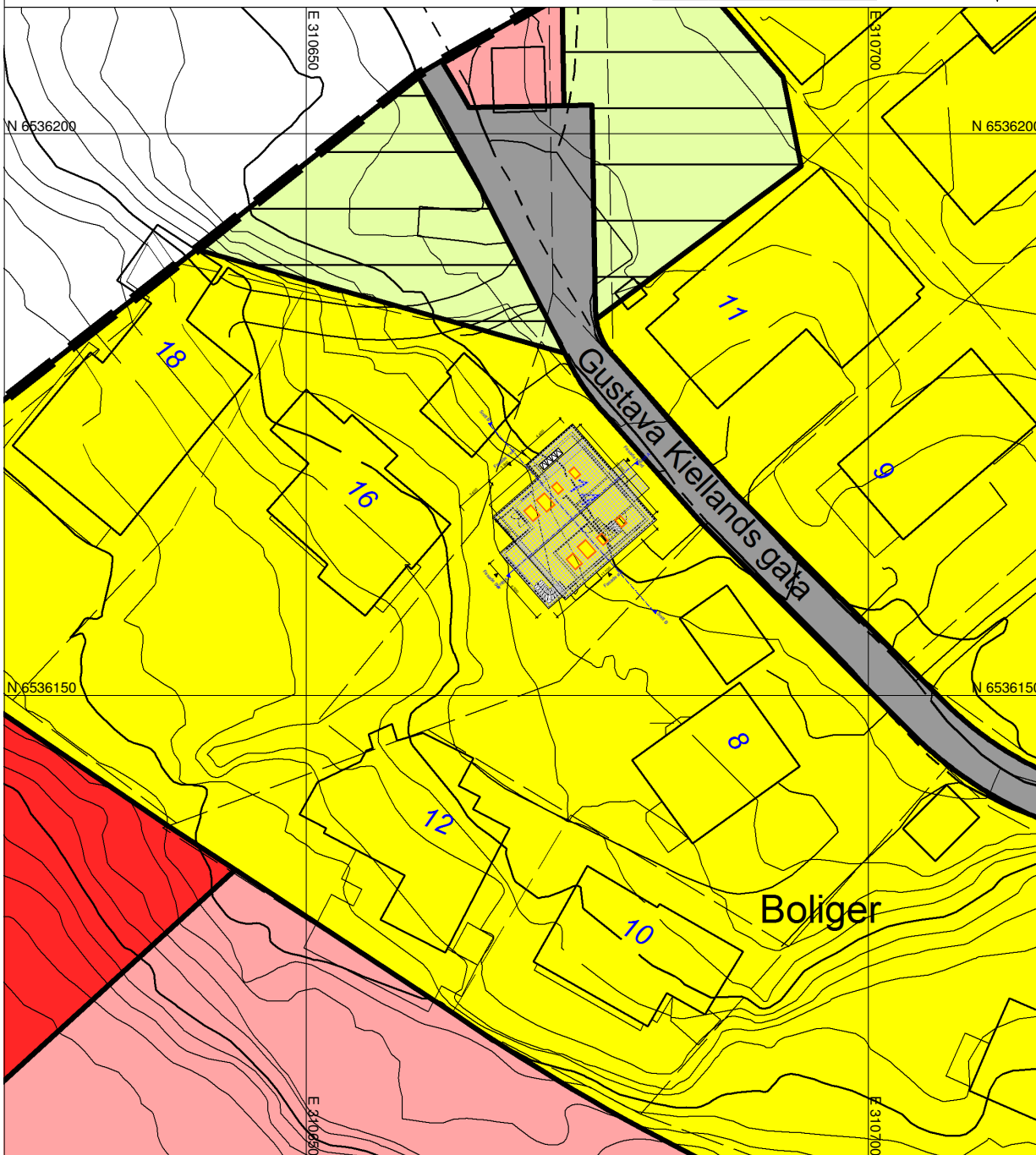
STAVANGER KOMMUNE

Gnr: 17  
Bnr: 2257  
Eiendommens adresse: Gustava Kiellands gate 14  
Hjemmelshavere: Per Einar Øvre

Målebrev koordinatbestemt: Ja  
Eiendommens areal (m<sup>2</sup>): 502

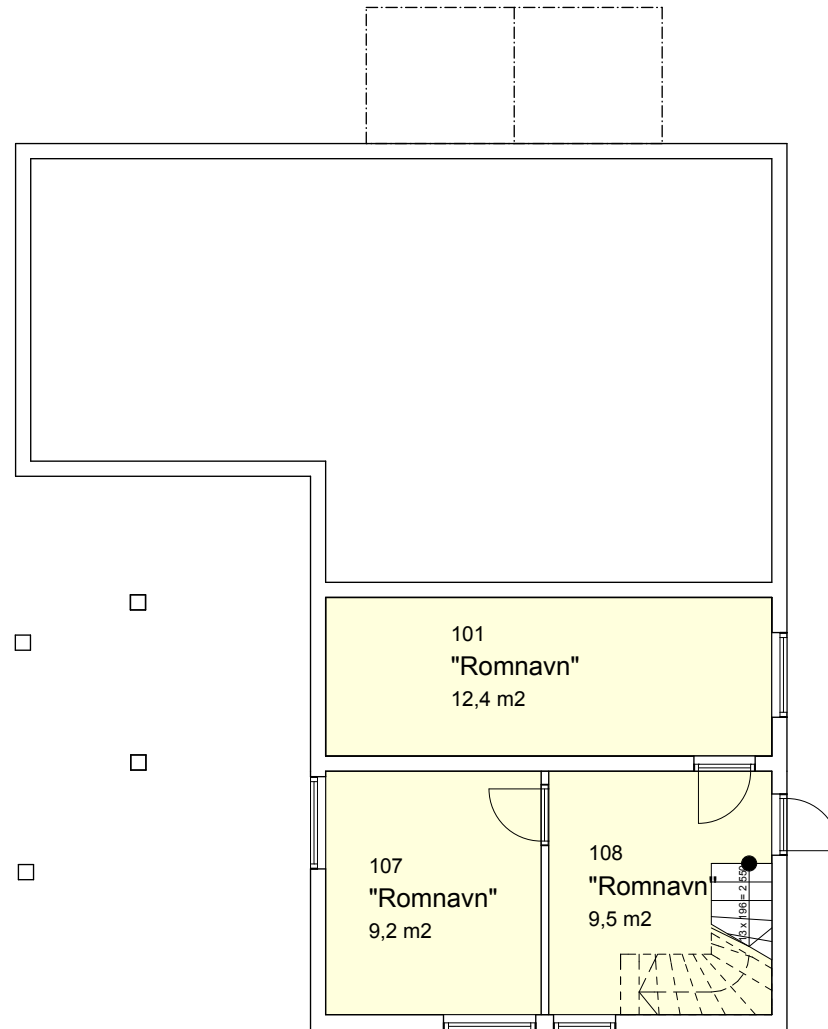
Servicetorget  
16.10.2013 Merete Malmberg

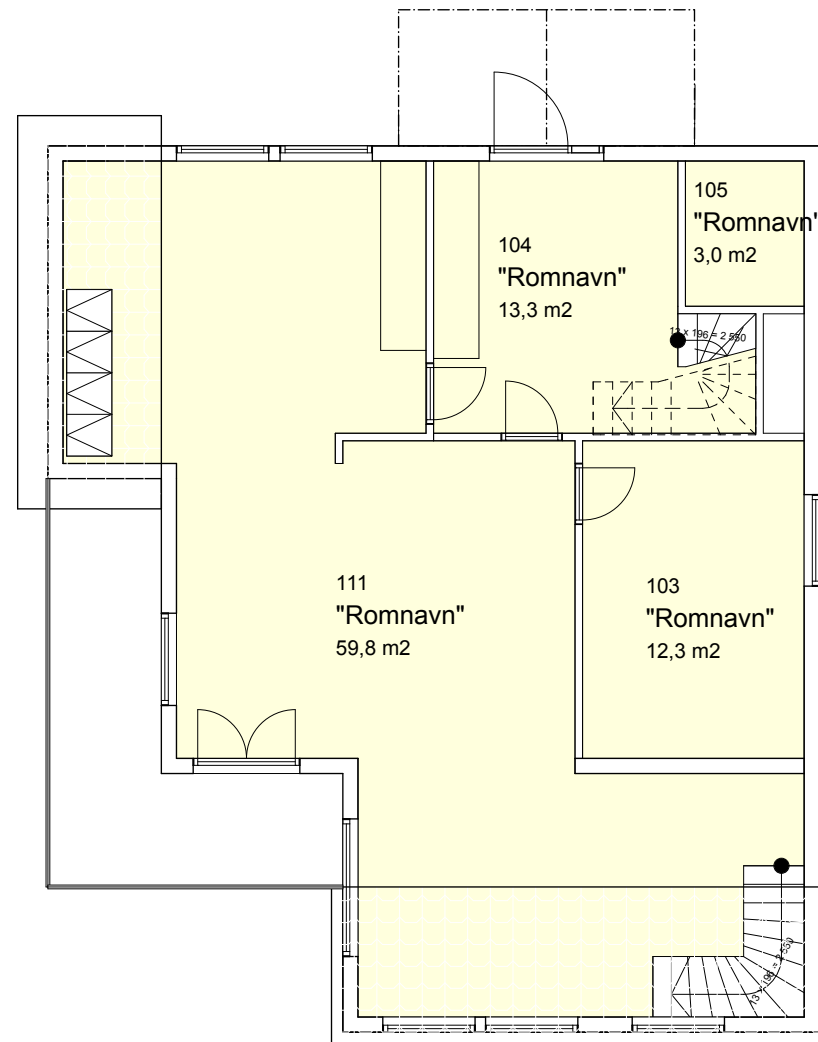
Koordinatsystem: Euref89  
Høydegrunnlag: NN1954  
Målestokk: 1:500  
Ekvidistanse: 1 meter

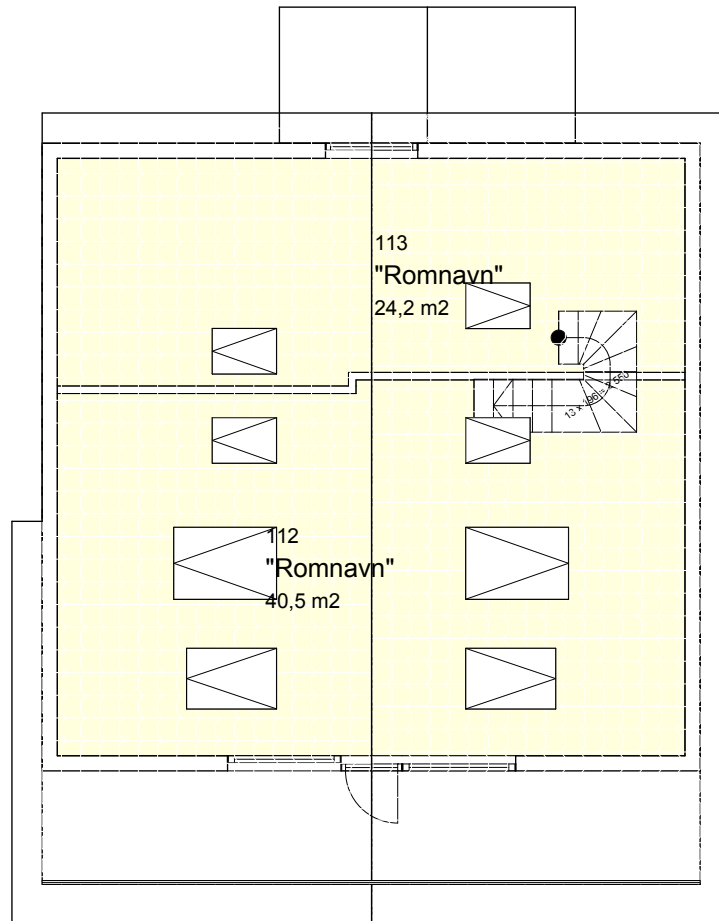








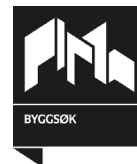






# Søknad om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven



## Søknaden gjelder

### Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Stavanger	17	945	Gustava Kiellands gate 14, 4020 STAVANGER

## Foretak

Organisasjonsnummer	Navn	Adresse
981313291	GTC BYGG AS	Skarvasteinvegen 3, 4056 TANANGER

Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	e-postadresse
Rohny Lima	51699502	93458299	rol@gtc.no

### Foretaket er sentralt godkjent for

funksjon	fagområde	tiltaksklasse
Utførelse	Grunnarbeid og landskapsutforming	1
Utførelse	Overordnet ansvar for utførelse (bygning, anlegg eller konstruksjon, tekniske installasjoner)	1
Søker	Andre	1
Prosjektering	Overordnet ansvar for prosjektering (bygning, anlegg eller konstruksjon, tekniske installasjoner)	1

## Ansvarsområde

### Søker

Ansvarsområde	Signert
Ansvarlig søker	Elektronisk

Ansvarsområdet er dekket av den sentrale godkjenningen.  
Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket.

### Prosjekterende

Ansvarsområde	Tiltakskl.	Signert	Samsvarserklæring foreligger ved
Totalansvar for prosjektering	1	Elektronisk	Ferdigatt.

Ansvarsområdet er dekket av sentral godkjenning.  
Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl.  
Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket.

### Utførelse

Ansvarsområde	Tiltakskl.	Signert
Totalansvar for utførelse	1	Elektronisk

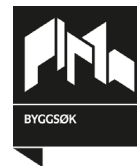
Ansvarsområdet er dekket av sentral godkjenning.  
Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektiv del av utførelsen.  
Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket.

## Erklæring og signering

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

# Søknad om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven



Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl.

Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen.

Foretaket forplikter seg å stille med kompetanse som angitt i ansvarsoppgaven.

## Ansvarlig søker

Dato 22.10.2013

Signatur Søknaden er elektronisk signert

## Ansvarlig foretak

Dato 22.10.2013

Signatur Søknaden er elektronisk signert

## Søknaden gjelder

### Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Versjonsnr.	Dato	Sign.Ansv.søker
Stavanger	17	945	Gustava Kiellands gate 14, 4020 STAVANGER	1	05.02.2014	Elektronisk signert

## Beskrivelse fagområde

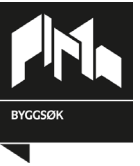
### Prosjektering

Fagområde	Ansvarsområde	Tiltaksklasse	Foretakets navn	Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings tillatelse /ett-trinn søknad	Søknad om midlertidig bruks tillatelse	Søknad om ferdiggattest	Arbeidet innenfor ansvarsretten er avsluttet
Totalansvar for prosjektering	Totalansvar for prosjektering	1	981313291 GTC BYGG AS		22.10 2013		X	X

### Utførelse

Fagområde	Ansvarsområde	Tiltaksklasse	Foretakets navn	Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings tillatelse /ett-trinn søknad	Søknad om midlertidig bruks tillatelse	Søknad om ferdiggattest	Arbeidet innenfor ansvarsretten er avsluttet
Totalansvar for utførelse	Totalansvar for utførelse	1	981313291 GTC BYGG AS				X	

# Boligspesifikasjoner



## Søknaden gjelder

### Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Stavanger	17	945	Gustava Kiellands gate 14, 4020 STAVANGER

## Boligspesifikasjon

Bolignummer		Bruks-areal	rom	Kjøk-ken kode	bad	WC	Tilhørende adresse			Tilhørende eiendom				
Etasjeko- de	Løpenr.						kode	Navn	nr.	Bok- stav	Gnr.	Bnr.	Feste- nr.	Seks- jonsnr.
H 1	1	166,00	4	kjøkken	2	2					17	945		

Dette er en søknad generert av ByggSøk

<byggesak>

<sak\_id>38898811</sak\_id>

<dato>5.2.2014</dato>

<vedleggliste>

<antvedlegg>15</antvedlegg>

<vedlegg>

<navn>38898811</navn>

<fil>38898811\_mail.txt</fil>

</vedlegg>

<vedlegg>

<navn>38898811\_byggesak.xml</navn>

<fil>38898811\_byggesak.xml</fil>

</vedlegg>

<vedlegg>

<navn>38898811\_byggesak.pdf</navn>

<fil>38898811\_byggesak.pdf</fil>

</vedlegg>

<vedlegg>

<navn>Varsling - Opplysninger gitt i nabovarsel</navn>

<fil>38898811\_Opplysninger\_gitt\_i\_nabovarsel.pdf</fil>

</vedlegg>

<vedlegg>

<navn>Søknader - Boligspesifikasjoner</navn>

<fil>38898811\_Boligspesifikasjoner.pdf</fil>

</vedlegg>

<vedlegg>

<navn>Søknader - Gjennomføringsplan</navn>

<fil>38898811\_Gjennomføringsplan.pdf</fil>

</vedlegg>

<vedlegg>

<navn>Ansvar og kontroll - Søknad om ansvarsrett - (GTC BYGG

AS)</navn>

<fil>38898811\_Soknad\_om\_ansvarsrett\_1.pdf</fil>

</vedlegg>

<vedlegg>

<navn>gjenpart\_av\_nabovarsel</navn>

<fil>38898811\_Kvittering\_for\_nabovarsel.pdf</fil>

</vedlegg>

<vedlegg>

<navn>tegning\_ny\_fasade</navn>

<fil>38898811\_Tegning\_ny\_fasade.pdf</fil>

</vedlegg>

<vedlegg>

<navn>tegning\_ny\_fasade</navn>

<fil>38898811\_Tegning\_ny\_fasade2.pdf</fil>

</vedlegg>

<vedlegg>

<navn>situasjonskart</navn>

<fil>38898811\_Situasjonskart.pdf</fil>

</vedlegg>

<vedlegg>

<navn>tegning\_ny\_plan</navn>

<fil>38898811\_Tegning\_ny\_plan.pdf</fil>

```
</vedlegg>
<vedlegg>
  <navn>tegning_ny_plan</navn>
  <fil>38898811_Tegning_ny_plan2.pdf</fil>
</vedlegg>
<vedlegg>
  <navn>tegning_ny_plan</navn>
  <fil>38898811_Tegning_ny_plan3.pdf</fil>
</vedlegg>
<vedlegg>
  <navn>tegning_ny_snitt</navn>
  <fil>38898811_Tegning_ny_snitt.pdf</fil>
</vedlegg>
</vedleggliste>
</byggesak>
```



## STAVANGER KOMMUNE

### Kultur og byutvikling

Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger

Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23

Telefon: 04005

E-post: [postmottak.kbu@stavanger.kommune.no](mailto:postmottak.kbu@stavanger.kommune.no)

[www.stavanger.kommune.no](http://www.stavanger.kommune.no)

Org.nr. NO 964 965 226

GTC BYGG AS  
Skarvasteinvegen 3

4056 TANANGER

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE  
EMS-14/1939-2

JOURNALNR.  
11501/14

DATO  
11.02.2014

## FORELØPIG SVAR PÅ BYGGESØKNAD - GNR/BNR 17/945 - TILBYGG BOLIG

Gnr./bnr.: 17/945  
Byggestedsadresse: Gustava Kiellands gate 14, 4020 STAVANGER  
Tiltakshaver: Per Einar Øwre

Vi viser til deres søknad som vi har mottatt her den 05.02.2014.

Søknaden er mangelfull. Vi ber dere derfor sende oss følgende for vår videre saksbehandling:

- Det er skrevet inn feil brnr. Det skal være gnr. 17 bnr. 2257.
- Tegningene er for dårlig målsatt. Det skal markeres hva som er nytt /hva som er endret.

Vi gjør oppmerksom på at saken vil bli lagt til side og at saksbehandlingstiden ikke vil begynne å løpe før vi har mottatt ovennevnte dokumenter. Saken vil bli avsluttet dersom vi ikke mottar nødvendig dokumentasjon fra dem innen seks måneder.

I følge § 12-2 bokstav c i forskrift om byggesak (SAK10) skal ansvarlig søker ha et system som sikrer at søknad inneholder alle opplysninger som er nødvendige for å vise at tiltak oppfyller krav i plan- og bygningslovgivningen. Vi ber derfor om at det innsendes avvikrappport som viser hvorfor søknaden i dette tilfellet er mangelfull og hvilke tiltak foretaket vil gjøre for å unngå slike mangler i senere søknader. Avvikrappporten kan sendes inn sammen med ovennevnte mangler, men ikke senere enn tre uker etter mottakelse av dette brevet.

Dersom du har spørsmål, kan du kontakte undertegnede saksbehandler på tlf. 04005 eller på e-postadresse: [postmottak.kbu@stavanger.kommune.no](mailto:postmottak.kbu@stavanger.kommune.no).


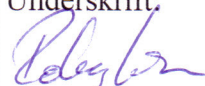
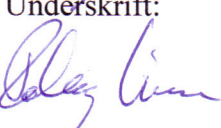
Med hilsen

Eirik M. Strøm  
saksbehandler  
etter fullmakt

Vedlegg:

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

## Skjema for avviksmelding.

1. Identifikasjon	Avdeling: Prosjektering	Dato: 17.02.2014
2. Utfylles og underskrives av den som oppdager avviket.	<p>Beskrivelse av avviket:</p> <p>Lagene som inneholdt målsetning av tegningene ble ikke med når pdf dokumentasjonen ble generert. Dette førte til at innsendte tegninger til kommunene var mangelfulle.</p> <p>Etterkontrollen sviktet da tegningene ble sendt inn uten å ha blitt dobbelt sjekket</p> <p style="text-align: right;">Underskrift:</p> 	
3. Utfylles av den som er ansvarlig for tiltaket.	<p>Korrigerende tiltak:</p> <p>Større fokus på kontroll av tegningsmateriale før innsendelse, dette punktet er nå uthevet i prosjekterings sjekklister</p>	
4. Underskrives av de som er ansvarlig for å sette tiltaket ut i livet.	Tidsfrist: 17.02.2014	Underskrift: 
	Utført, dato: 17.02.2014	Underskrift: 

## Lillian J Abrahamsen

---

**Fra:** Rohny Lima <rohny.lima@gmail.com>  
**Sendt:** 26. mars 2014 09:15  
**Til:** Felles Postmottak for KBU  
**Emne:** Re: FORELØPIG SVAR PÅ BYGGESØKNAD - GNR/BNR 17/2257 - TILBYGG BOLIG  
**Vedlegg:** avvikrapport.pdf; Tegning plan første.pdf; Tegning plan kjeller.pdf; Tegning plan loft.pdf

Hallo

Vedlagt er ønsket dokumentasjon samt avvikrapport. Vi beklager at avvikrapporten ble innsendt så sent.

Mvh  
Rohny Lima  
GTC Bygg as  
tlf:93458299

Den 12.02.2014 12:35, skrev [postmottak.kbu@stavanger.kommune.no](mailto:postmottak.kbu@stavanger.kommune.no):

> Vår ref.: Eirik M. Strøm-14/1939-2- 11501/14 Deres ref.:

> Oversender vedlagte dokument.

>

> Med vennlig hilsen

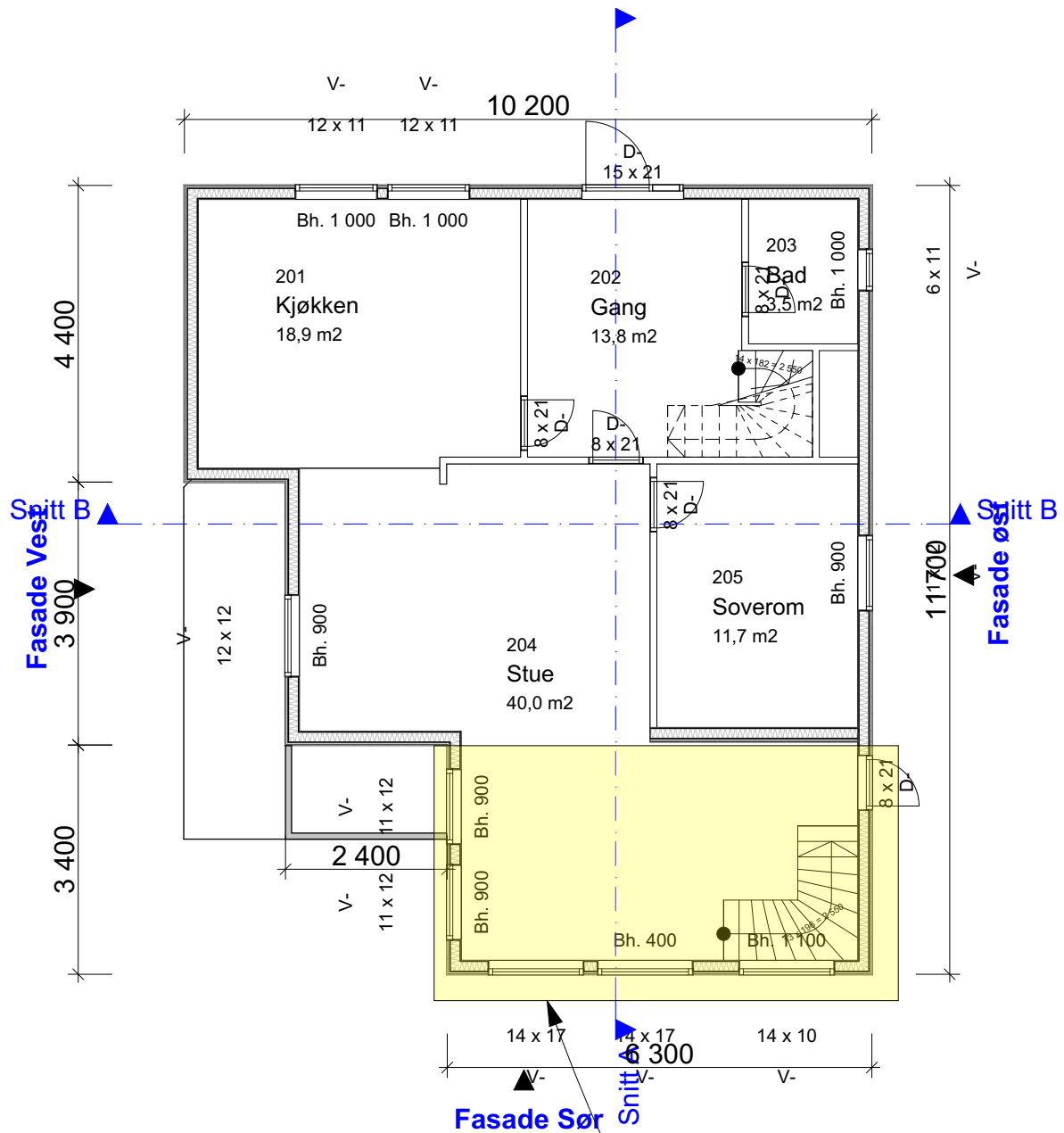
> Eirik M. Strøm

> saksbehandler

>

> Byggesak

--



Dette arealet er per dags dato innglasset og brukt som en vinter hage. Vi ønsker å bygge dette inn slik at en kan forstørre stuen og bruke deler av den originale stuen som ett ekstra soverom

1:100 1. Etasje

Skjema / Detalj:  
 Plan 2. Etasje  
 Gustava Kiellands gate 14

Korrigert dato:  
 25.03.2014

Tegnet dato:  
 22.10.2013

Tegner:  
 Tegner

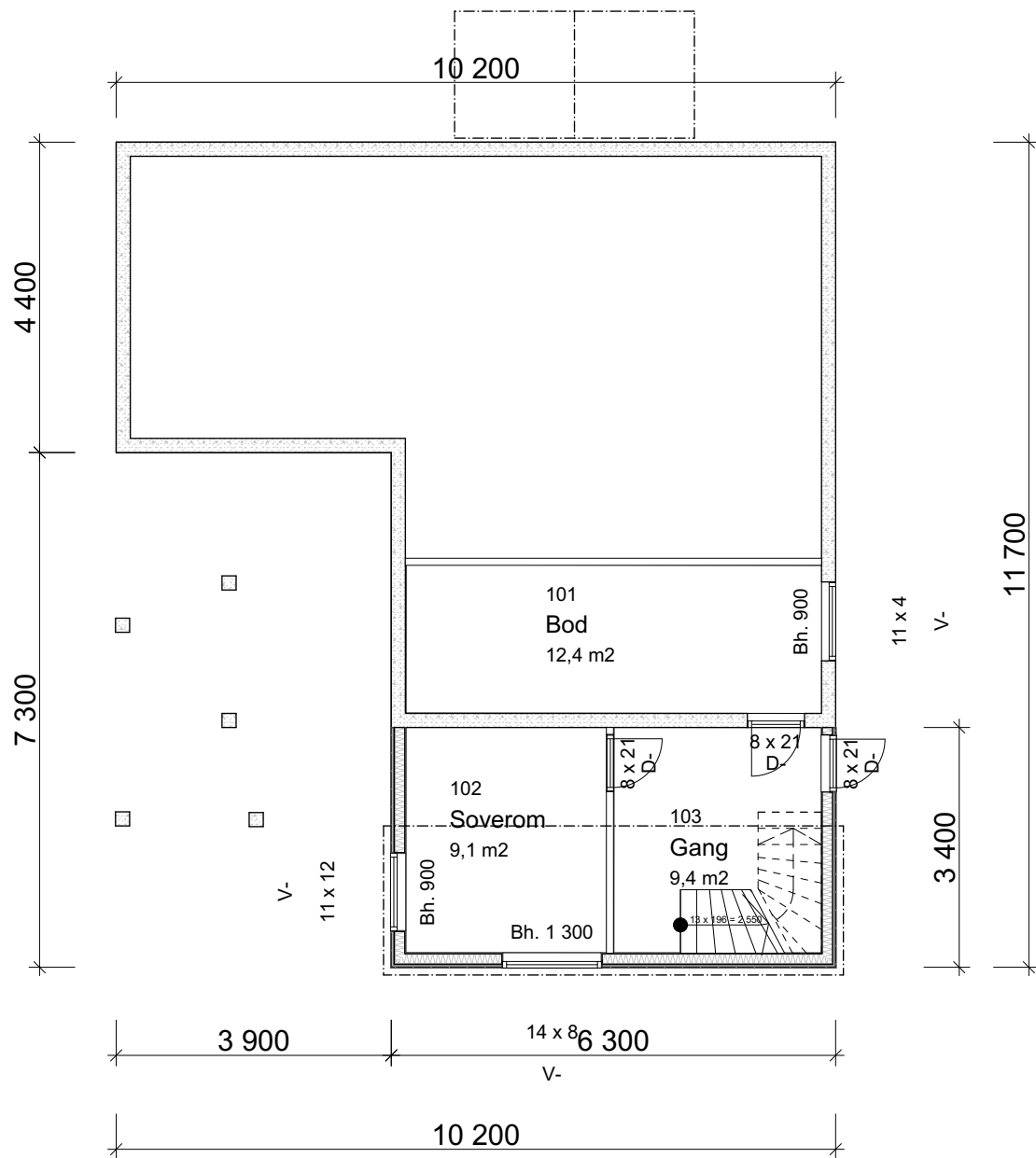
Prosjektrnr.:  
 Prosjektrnr.

Kontroll

Målestokk:  
 1:100

Mål:

Tegningsnr.:  
 A20-3



Skjema / Detalj:  
**Plan 1. Etasje**  
 Gustava Kiellands gate 14

Korrigert dato:  
 25.03.2014

Tegnet dato:  
 22.10.2013

Tegner:  
**Tegner**

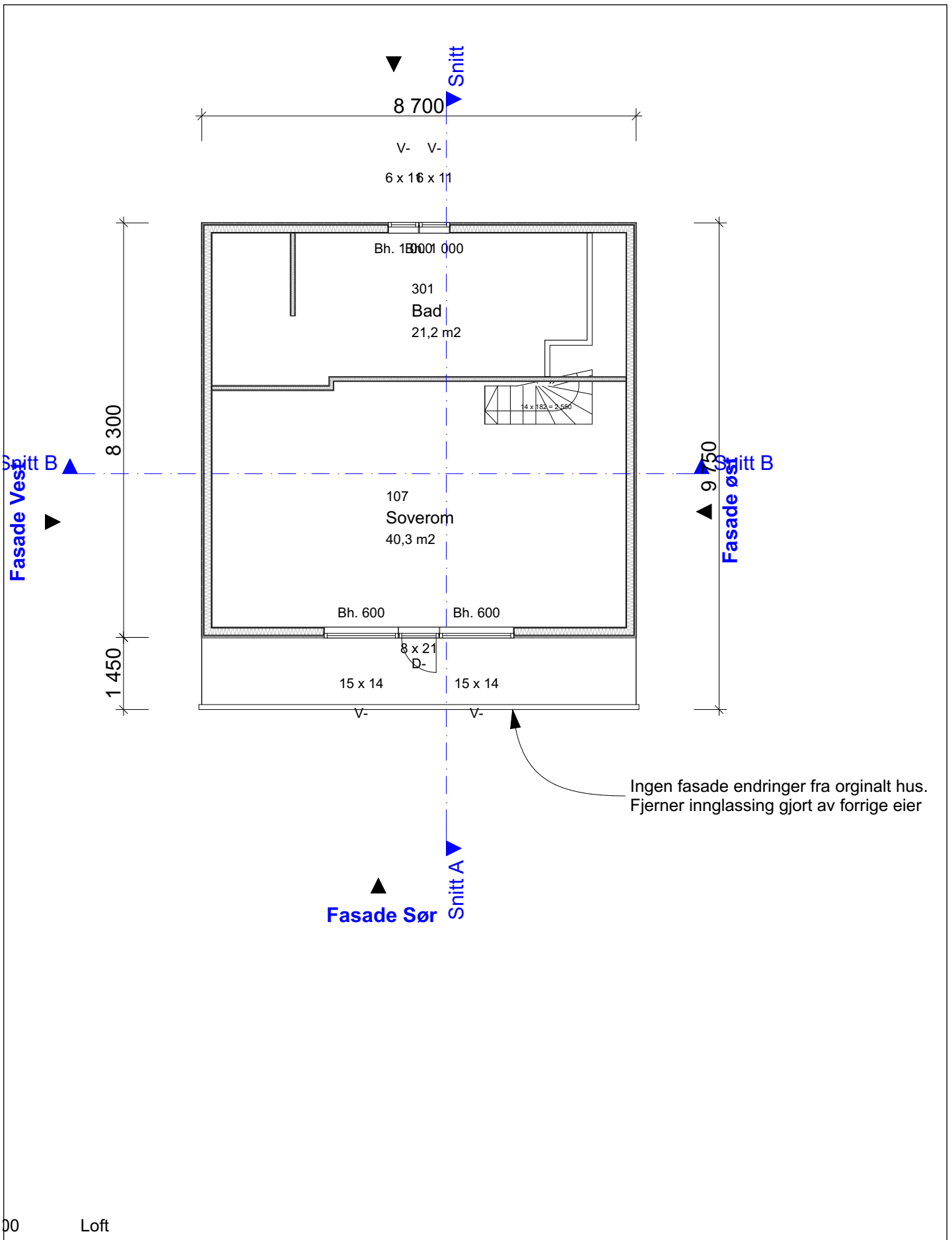
Prosjektrn.:  
**Prosjektrn.**

Kontroll

Målestokk:  
**1:100**

Mål:

Tegningsnr.:  
**A20-1**



Skjema / Detalj:  
**A20- 3 plan 3.etasje**  
 Gustava Kiellands gate 14

Korrigert dato:  
 25.03.2014

Tegnet dato:  
 22.10.2013

Tegner:  
**Tegner**

Prosjektrn.:  
**Prosjektrn.**

Kontroll

Målestokk:  
**1:100**

Mål:

Tegningsnr.:  
**A20-2**



## STAVANGER KOMMUNE

### Kultur og byutvikling

Byggesak

GTC BYGG AS  
Skarvasteinvegen 3

4056 TANANGER

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger

Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23

Telefon: 04005

E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no

www.stavanger.kommune.no

Org.nr. NO 964 965 226

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE  
EMS-14/1939-4

JOURNALNR.  
28436/14

DATO  
08.04.2014

### TILLATELSE TIL TILTAK - GNR/BNR 17/2257

Gnr./bnr.: 17/2257  
Byggestedsadresse: Gustava Kiellands gate 14, 4020 STAVANGER  
Ansvarlig søker: GTC BYGG AS  
Tiltakshaver: Per Einar Øwre  
Tiltaksklasse: 1

#### Fakta

Vi viser til søknad mottatt her 05.02.2014.

Tiltaket omfatter ombygging av innglasset terrasse til stue.

#### Tillatelse til tiltak gis på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Ansvarlig søker skal sørge for søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10. Jfr. § 32-8.
3. 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 enn to år.

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

Navn på foretak	Fagområde	Tiltaks-klasse	Sentral-godkjenning
GTC BYGG AS	Ansvarlig søker Ansvarlig prosjekterende innen hele prosjektet Ansvarlig utførende innen bygninger og installasjoner	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 under.

Med hilsen

Paul A. Paulsen  
byggesakssjef

Eirik M. Strøm  
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

## VIKTIGE OPPLYSNINGER OM KLAGERETT

<b>Klagerett</b>	Du har rett til å klage på et vedtak dersom du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.
<b>Hvem kan du klage til?</b>	Du kan klage til klageinstansen, dvs. Fylkesmannen i Rogaland. Men klagen skal sendes til underinstansen som er:  <b>Kultur og byutvikling, byggesaksavdelingen</b> <b>Postboks 8001</b> <b>4068 Stavanger</b>  Dersom underinstansen ikke endrer sitt vedtak som følge av klagen, blir klagen sendt videre til Fylkesmannen til avgjørelse.
<b>Frist for å klage</b>	<b>Klagefristen er 3 uker fra dagen du har mottatt eller blitt gjort kjent med vedtaket.</b> Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen løper ut.
<b>Rett til å kreve begrunnelse</b>	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.
<b>Klagens innhold</b>	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.
<b>Utsetting av vedtaket</b>	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.
<b>Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning</b>	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.
<b>Kostnader ved klagesaken</b>	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 sakskostnader.
<b>Henvisninger</b>	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 36 og 32



# Kommuneplan

Adresse:  
Gnr/Bnr: 17/2257/0/0  
Dato: 2026-05-18  
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040  
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger  
kommune

