

Tilstandsrapport



Enebolig



Hindalsveien 21, 4018 STAVANGER



STAVANGER kommune



gnr. 17, bnr. 439

Sum areal alle bygg: BRA: 445 m² BRA-i: 391 m²



Befaringsdato: 08.09.2026

Rapportdato: 17.09.2026

Oppdragsnr.: 11250-1981

Eiendomsverdi ref nr: LC4872

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Michaelsen

Vår ref: 011852



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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

Rapportansvarlig

Arnt Michaelsen

Uavhengig Takstingeniør

arnt@takst-team.no

951 33 566



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller og 1. etasje fra 1976. Oppført med grunnmur i betong, yttervegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel, mønet og flatt tak som er tekket med betongtakstein og asfaltapp.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein i 2008. Besiktiget fra bakkenivå. Tak på tilbygg til basseng har asfaltapp fra 2006.

Takrenner og nedløp er av metall.

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon.

Det er flatt tak med stålplater og limtredragere.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med bordkledning.

Vinduene er i malt tre, aluminium og PVC og har 2- og 3-lags glass.

Det er ytterdør i tre, PVC dør og malt balkongdør i tre med 2- og 3-lags glass.

Det er balkong og takterasse fra stue.

Utgang til platting i tre og betongheller som er etablert mot terreng på utsiden av underetasje og i forlengelse av balkong.

Utvendige trapper i betong. Trapp til inngang har skiferheller.

Utvendige trapper i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med parkett og fliser.

Veggene og himlingene er kledd med malte plater.

Etasjeskillet er av trebjelkelag. Støpt gulv i kjeller.

Det er mursteinspipe. Det er åpen peis og peisovn i 1. etasje, samt åpen peis i kjeller.

Gulv i kjeller har parkett, teppe og fliser. Vegger har panel og innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt på soverom mot kjellertrapp, med måleresultat 22,1%.

Gulvet er parkett og veggene er kledd med plater (oppgradert del). Det er foretatt hulltaking i kjellerstue uten å påvise unormale forhold. Måleresultat 16,1 %.

Innvendig er det malt tretrapp med fliser i trinn.

Det er malte innerdører.

Basseng:

Basseng har fliser. Murvegg mot boligen er flislagt.

Det er lagt gulv over basseng da dette ikke har vært i bruk i eiers tid.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > bad:

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Baderommet er fra 2004.

Våtrommet har fliser på vegger og malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk

på 9 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Membran er synlig i underkant av klemring i sluk. Membran er ikke synlig ved dørterskel, da overgang er tildekket med list.

Våtrommet har innredning med to servanter, toalett, badekar og dusjnise.

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 8 %.

Våtrom > kjeller > bad/vaskerom:

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Bad/vaskerom er fra 2007.

Veggene i dusj er flislagte, ellers er vegger med malte flater. Malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk på 5 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, malingsystem med produktdokumentasjon som tettesjikt, samt plastsluk.

Membran er synlig i underkant av klemring i sluk. Membran er ikke synlig ved dørterskel, da overgang er tildekket.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjnise og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på badet, med måleresultat 19 %.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken > 1. etasje > stue/kjøkken:

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i kompakt laminat. Hvitevarer består av kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut i platetopp.

Kjellerstue m/kjøkken

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

Hvitevarer består av kjøleskap og komfyr.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom > 1. etasje:

Vask og vegghengt toalett.

Naturlig ventilasjon.

Kjeller > badstue:

Det er en badstue.

Det er en elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er innvendige vannledninger av kobber.

Innvendige avløpsrør er av plast.

Det er naturlig ventilasjon.

Det er luft-til-luft varmepumpe i stue, kjellerstue og trimrom.

Varmepumper i kjeller fra 2008 og ca 2020. Varmepumpe i 1. etasje fra 2025.

Det er en 281 liters varmtvannstank.

Beskrivelse av eiendommen

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.
Det er drenerende masser fra 1976.
Grunnmuren er av betong.
Det er glassfibertank/pumpekum og avløpspumpe fra 2010.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er gjort endringer på rominndeling i boligen.

Garasje

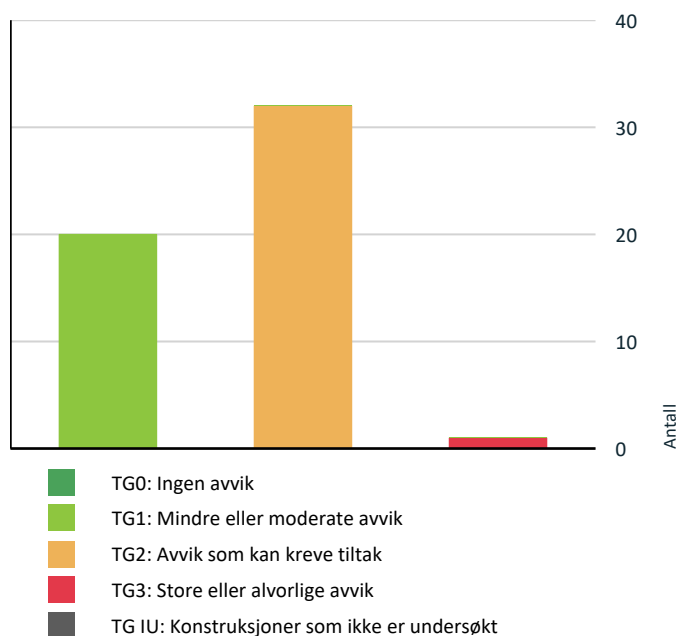
- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

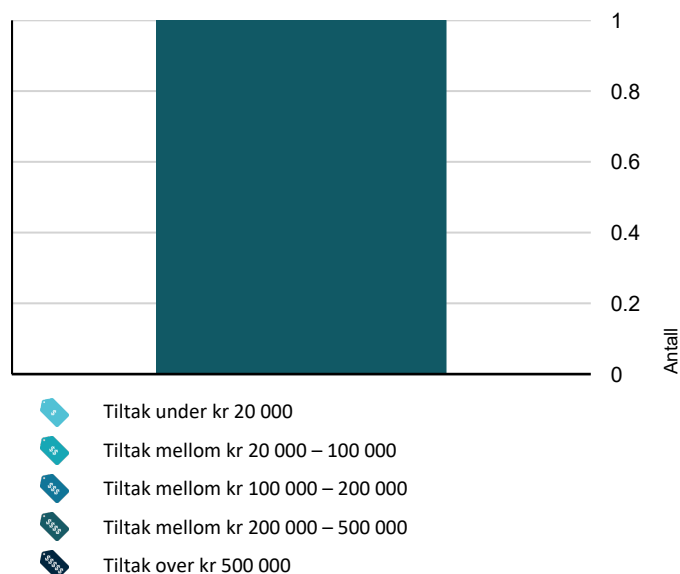
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Rom under terreng (del som ikke er oppgradert) [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon-tilbygg basseng [Gå til side](#)

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper i tre. [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr [Gå til side](#)

! Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

! Åpninger i rekkverk på balkong og terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Rekkverket på balkong og terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

! Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

! Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

! Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

! Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Eiendomsdata

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er teknet med betongtakstein i 2008. Besiktiget fra bakkenivå. Tak på tilbygg til basseng har asfaltapp fra 2008.

Takflate mot innkjørsel fikk skiftet takstein i ca. 2016.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på deler av tak er 18 år.
- Undertak er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



Snøfanger

Beskrivelse

Snøfanger.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.



TG 2 Takkonstruksjon-tilbygg basseng

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Det er flatt tak med stålplater og limtredegrare. Konstruksjonen er bygget igjen og eventuell lufting/oppbygning er ikke synlig for kontroll.

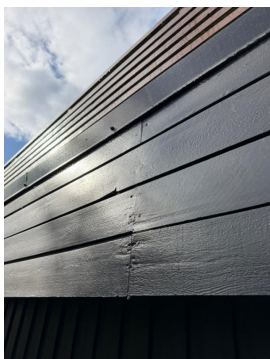
Vurdering av avvik:

- Det er fuget i skjøt av stålplater for å tette tidligere lekkasjer. Det er etter dette lagt ny tekking og ingen lekkasjer.
- Takutstikk har noe skjevhet. Det er spredte råteskader i bordkledning på takutstikk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring av overflater kan utføres. Dette er kosmetisk for konstruksjonen.
 - Det bør utbedres råteskader i bordkledningen på takutstikk for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Skjevheter i takutstikk bør vurderes nærmere og eventuelt rettes opp for å sikre konstruksjonens stabilitet og funksjon.



Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledningen har liten avstand til terreng enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom bordkledning og terreng for å redusere risikoen for fuktopptak og råteskader i kledningen. Manglende avstand kan føre til økt fuktbelastning og redusert levetid på ytterveggene.



Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er i malt tre og har 2- og 3-lags glass. Vinduer har varierende alder fra ca. 2005-2012.
PVC vinduer i bod.

Vinduer - byggeår

Beskrivelse

Trevinduer og aluminiumsvinduer med 2-lags glass fra byggeår og ca. 1987.

Det er i flere vinduer skiftet glassruter, bland annet på kjøkken i 2024 og i bassengbygg i 2022.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Ytterdører

Beskrivelse

Det er teak hovedytterdør, PVC dør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Dører har varierende alder.

Foldedør fra 2012 i stue med 3-lags glass.

Ytterdører - kjeller

Beskrivelse

Ytterdøren til kjeller er en malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dør er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.
- Dør må justeres for å sikre normal funksjon.

Tilstandsrapport

! TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong og takterrasse ut fra stue. Terrassebord er fra ca. 2023.

Vurdering av avvik:

- Rekkverk har noen skjevheter og bevegelse.
- Åpninger i rekkverk på balkong og terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong og terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk bør rettes opp og festes forsvarlig for å sikre tilstrekkelig stabilitet og sikkerhet. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for personskafe ved bruk av balkong og terrasse.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav.



! TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utgang til platting i tre og betongheller som er etablert mot terreng på utsiden av underetasje og i forlengelse av balkong. Terrasse ved underetasje er fra 2026.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong. Trapp til inngang har skiferheller.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

! TG 2 Utvendige trapper i tre.

Beskrivelse

Utvendige trapper i tre.

Vurdering av avvik:

- Murvange til kjellertrapp har noen mindre riss/sprekker.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Riss og sprekker i murvange bør tettes for å forhindre videre oppsprekking og redusere risikoen for vanninntrenging og frostsprengning.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



! TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Utvendig bod har noe fukt og skader i nedre del av vegger pga. fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres tiltak for å redusere fuktinntrenging og reparere skader i nedre del av veggene.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett og fliser.

! TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingene er kledd med malte plater.

! TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskillet er av trebjelkelag. Støpt gulv i kjeller.

Målt høydeforsjell på tilfeldig valgte steder:

Kjeller:

Gang: Det er målt 10 mm gjennom hele rommet og 4 mm innenfor 2 meter.

Tv-stue: Det er målt 3 mm gjennom hele rommet og 3 mm innenfor 2 meter.

1. etasje:

Stue: Det er målt 15 mm gjennom hele rommet og 20 mm innenfor 2 meter.

Gang: Det er målt 10 mm gjennom hele rommet og 7 mm innenfor 2 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er noe knirk i gulv, da særlig på kjøkken.
- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen, men kan vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Knirk i gulv skyldes ofte bevegelser i underliggende gulv/bjelkelaget som har løsnet, og kan medføre redusert komfort og økt slitasje over tid. Eventuelle utbedringer bør vurderes dersom knirk oppleves som sjenerende.

- Det bør vurderes utbedring av nivåforskjellen ved eventuell fremtidig renovering.



Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innemiljø og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe. Det er åpen peis og peisovn i 1. etasje, samt åpen peis i kjeller.

Peisovn er fra 2011.

Vurdering av avvik:

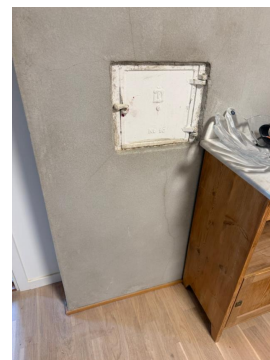
- Det er noe mindre riss i murpuss på pipe og peis.
- Ildfast stein i peisovn har sprekker.

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at rissene i murpussen overvåkes og eventuelt utbedres for å hindre videre utvikling og redusere risiko for fuktskader eller avskalling av puss.
- Ildfast stein med sprekker bør skiftes ut eller repareres for å sikre trygg bruk av ildstedet og redusere risikoen for brann eller ytterligere skader på ovnen.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



Tilstandsrapport



TG 3 Rom under terreng (del som ikke er oppgradert)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv har parkett, teppe og fliser. Vegger har panel og innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt på soverom mot kjellertrapp, med måleresultat 22,1 %.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg. Det er i tillegg påvist noe misfarging i nedre del av panel i bod samt noe misfarging i parkett fom følge av høyt fuktnivå/kondnes.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

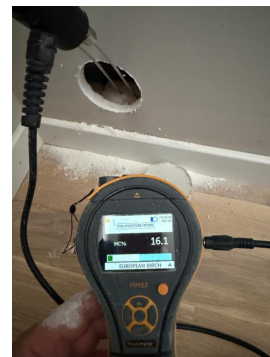


TG 1 Rom under terreng (del som er oppgradert i 2008)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er parkett og veggene er kledd med plater. Det er foretatt hulltaking i kjellerstue uten å påvise unormale forhold. Måleresultat 16,1 %.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig er det malt tretrapp med fliser i trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte innerdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det har vært registrert skadedyr i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Eier opplyser om at det har vært inne fagpersonell og fjernet/utbedret dette.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Basseng:
Basseng har fliser. Murvegg mot boligen er flislagt.
Det er lagt gulv over basseng da dette ikke har vært i bruk i eiers tid.

Vurdering av avvik:

- Om basseng og tilhørende teknisk anlegg er fra byggeår, har det ut fra alder en usikker fremtidig funksjon.
Basseng og teknisk anlegg er ikke ytterligere kontrollert.
- Gulv over basseng er etablert som et midlertidig gulv og har noen lokale skjevheter og knirk. Gulvplater bod har noen skjolder etter vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Dersom bassenget og tilhørende anlegg skal tas i bruk, må det gjennomføres full renovering av både basseng og teknisk anlegg. Skader på fliser og ukjent tilstand på teknisk anlegg medfører risiko for lekkasjer, vannskader og funksjonssvikt.
Det anbefales å innhente vurdering fra fagperson før eventuell bruk eller oppgradering.
- Ingen tiltak anses som nødvendige ved dagens bruk. Eventuelle tiltak må ses i sammenheng med hva rommet skal brukes til.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Baderommet er fra 2004.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen og byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk på 9 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk. Membran er synlig i underkant av klemring i sluk. Membran er ikke synlig ved dørterskel, da overgang er tildekket med list.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke etablert tettesjikt rundt avløp under vask.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Det bør etableres tettesjikt rundt avløp under vask for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader og påfølgende kostnader til utbedring.



Sluk i gulv under badekar.



Sluk i gulv dusj.



Overgang mot dørterskel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med to servanter, toalett, badekar og dusjnisje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
- Blandebatteri kran på badekar er fuget fast, da underliggende skrue har løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.
 - Om blandebatteriet skal festes korrekt med skrue må badekar løftes ut for å få tilkomst.
- Dagens løsning fungerer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 8 %.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Bad/vaskerom er fra 2007.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene i dusj er flislagte, ellers har vegger malte flater. Malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er noe mindre riss i flisefuge på ytterhjørne på utsiden av dusj mot vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Fugen i ytterhjørnet bør skiftes ut med en elastisk fuge for å hindre videre oppsprekking.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk på 5 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er motfall på deler av gulvet

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, malingsystem med produktdokumentasjon som tettesjikt, samt plastsluk.

Membran er synlig i underkant av klemring i sluk. Membran er ikke synlig ved dørterskel, da overgang er tildekket.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rørgjennomføring i vegg under vask er ikke fuget.
- Det er etablert inspeksjonsluke i våtsonen til dusj.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales årlig visuell kontroll.
- Det anbefales å fuge overgangen mellom avløpsrør og vegg for å hindre eventuelt vannsøl og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.
- Inspeksjonsluke i våtsonen bør kontrolleres for å sikre at tettesjiktet er korrekt utført og intakt rundt åpningen, for å unngå risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen. Inspeksjonsluke bør skiftet til tett type for å hindre fuktig luft fra våtrommet å komme inn til kald yttervegg i mur og forårsake kondens.

Tilstandsrapport



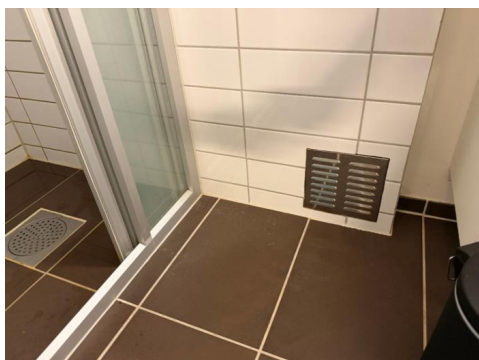
Sluk i gulv.



Sluk i dusj.



Overgang mot dørterskel.



Inspeksjonsluke i våtsone til dusj.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjinisje og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på badet, med måleresultat 19 %.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist forhøyet fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.
- Dersom tiltak ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i kompakt laminat. Hvitevarer består av kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Benkeplate, vask og platetopp er skiftet for ca. 3 år siden.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut i platetopp.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

KJELLER > KJELLERSTUE M/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer består av kjøleskap og komfyr.

Årstall: 2008 Kilde: Eier



KJELLER > KJELLERSTUE M/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vask og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd susterne.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
- Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.



1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig innneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

KJELLER > BADSTUE

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er en badstue.

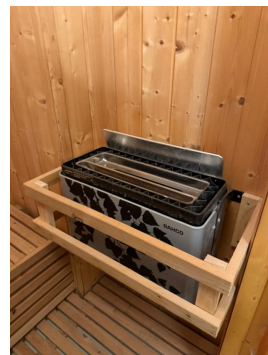
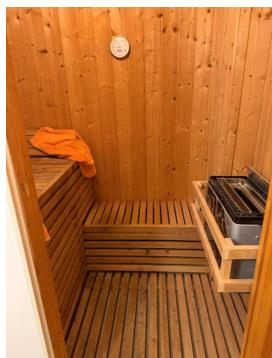
Vurdering av avvik:

- Det er påvist delvise skader på overflater. Det er nedbrytning i nedre del av panel på yttervegg som følge av fukt/kondens. Fuktmåling er foretatt og det er påvist forhøyet fuktnivå, med måleresultat 17,9 %.

Konsekvens/tiltak

- Skader på overflater kan føre til redusert levetid, påvirke estetikk og i noen tilfeller indikere underliggende problemer som fukt eller slitasje.
- Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser for å vurdere omfanget av skadene og eventuelt utbedre eller reparere berørte overflater. Eventuelle underliggende årsaker bør avklares og utbedres for å sikre en varig løsning.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Utvendig kran ved inngang har ikke frostfri utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
- Det bør monteres frostfri utvendig kran for å unngå risiko for frostskaider og lekkasjer i vannrørene. Manglende frostsikring kan føre til at rørene fryser og sprekker, noe som kan medføre vannskader på bygningen.

! TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

- Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe i stue, kjellerstue og trimrom.

Varmepumper i kjeller fra 2008 og ca 2020. Varmepumpe i 1. etasje fra 2025.



Skader i panel mot yttervegg.



KJELLER > BADSTUE

! TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Det er en elektrisk badstueovn.

Vurdering av avvik:

- Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.
- Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør også påregnes utskifting eller oppgradering på sikt for å sikre stabil og tilfredsstillende drift.

Tilstandsrapport



1. etasje



Kjeller v/kjøkkeninnredning



Trimrom.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en 281 liters varmtvannstank.

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeider med skifte av sikringer og montering av elbil lader i 2024.

Vurdering av avvik:

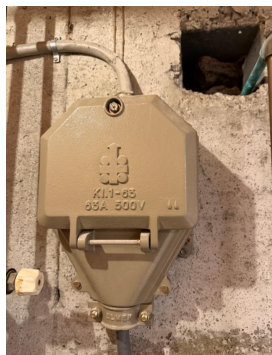
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenerende masser fra 1976.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Utvendig fuktsikring er avsluttet under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

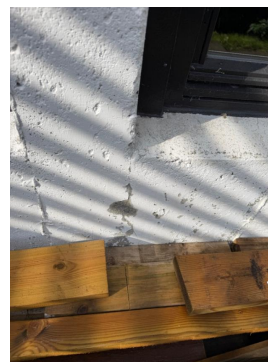
Grunnmuren er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker i muren.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.



TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Det er glassfibertank/pumpekum og avløpspumpe fra 2010.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Åpninger i rekkverk på balkong og terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong og terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

- Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1976

Kommentar

Eiendomsdata

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Taktekking er skiftet i 2006.

Elektrisk anlegg

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

Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt.

Elektrisk anlegg

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

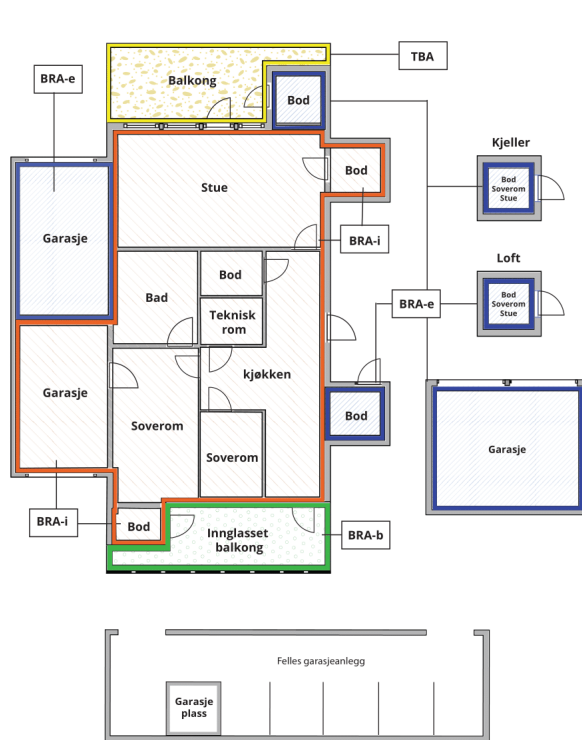
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	165			165	150
Kjeller	226	2		228	24
SUM	391	2			174
SUM BRA	393				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, toalettrom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller	Gang, gang 2, gang 3, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, badstue, bod, bod 2, teknisk rom, kjellerstue m/kjøkken, tv-stue, bod 3, trimrom	Utvendig bod/teknisk rom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort endringer på rominndeling i boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Pergola ved uteområde er ikke byggesøkt.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Arnt Michaelsen	Takstingeniør
	Kjell-Petter Schou Andreassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	17	439		0	1955.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hindalsveien 21

Hjemmelshaver

Andreassen Kjell-Petter Schou

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Hinna i Stavanger kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	31.08.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	30.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		12.8.1976 - bolig 27.8.1976 - tilbygg basseng 21.6.2005 - terrasse	Fremvist		Nei
Midlertidig brukstillatelse	08.11.1977		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	
2	18.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Egenerklæring

Hindalsveien 21, 4018 STAVANGER

30 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Hindalsveien 21

Postadresse

Hindalsveien 21

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?

2003

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.

Bodd i boligen hele eiertiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Andreassen, Kjell-Petter Schou

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Gjeste toalett: 2026 lekkasje/brudd fra vannledning plassert inni sistene. Skiftet av rørlegger.
Bad 1 etasje: blandebatteri til innebygget badekar er løst. Festet med silikon.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2004

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygget nytt bad.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Flere

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2007

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt bad/vaskerom kjeller.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Flere

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2004

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært



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

Nytt gjestetoalett med innebygget sisterne

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

flere

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja

☒ Nei

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

Fant lekkasje etter at jeg kjøpte huset. Vannet kom fra en dårlig sløys og dryppet med over peis i stue. Hele taket ble skiftet etter dette.

Ved overtagelse av hus ble det også funnet lekkasje i tak på basseng/treningsrom. Tak ble isolert og tekket på ny.

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2012

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært

☐ Ufaglært

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

Skiftet de flese vinduer i boligen.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Komplettvindu

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja

☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2012

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet store deler av kledningsbord samtidig med vindusskifte.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2006



4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Flatt tak på bassengrom, skiftet ut isolasjon (isopor) og hele taket tekket på ny.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Icopaltak Vest

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2008

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny takstein på huset, nye takteking, nye lekter. Pga feil med noen av taksteinen ble det utført garantiarbeid ved 2 anledninger flere år etter (Byggmester Bob og BMI Norge)

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Flere

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2008

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye takrenner og avløp i forbindelse med skifte av tak.

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gann Blikk

4.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.6.2 **Årstall**

2022

4.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet 6 store glass i bassenrom i 2022 Skiftet 6 glass i vindusrekke kjøkken/stue i 2024

4.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Universalglass



4.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.7.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.7.2 **Årstall**

2005

4.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny takteking på garasjetak

4.7.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Icopaltak Vest

4.7.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

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

Beskriv omfanget

Kan oppstå kondens, spesielt i kjellergang nær vaskerom.

Oppdaget fuktmerker under garderobeskap som står plassert mot innervegg. Skadet parkett skiftet ut og skap løftet for å sikre tilstrekkelig lufting.

Alle vegger i kjeller er bygget med 5 cm luftespalte mot grunnmur.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid



- 10.1.2 **Årstall**
2024
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Byttet ut sikringsskap til automatsikringer. Installert el-bil lader (Future home) med smartladning mot elbil og varmtvannsbereider.
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Madland Elektro
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei
- 10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.2.2 **Årstall**
2004
- 10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Byttet store deler av elektrisk anlegg i 1 etasje i forbindelse med oppussing
- 10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
TB Automasjon
- 10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Spesifiser hvilken type**
Eiendom har egen pumpestasjon som ble installert av Stavanger Kommune i 2011. Det er tegnet egen service avtale på denne.
- 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
- 13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**
2011
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært



- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Stavanger kommune installerte pumpestasjon, der tidligere var septik. Nye avløpsrør fra husvegg til pumpestasjon.
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Flere
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei
- 13.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.2.2 **Årstall**
2007
- 13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nye rør og avløp bad/vaskerom kjeller. Usikker på nøyaktig årstall
- 13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Hammer rør
- 13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei
- 13.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.3.2 **Årstall**
2004
- 13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 13.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nye rør og avløp i forbindelse med nytt bad første etasje.
- 13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Flere
- 13.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

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
- 16.1.1 **Navn på arbeid**



Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært



Ufaglært

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

Montert 2 stk nye varmpumper. Det er totalt 3 stk i boligen.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

MK Systemer AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja



Nei

Skjevheter og sprekker

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



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Normale setningsskader for et hus fra 70 tallet.
Svømmebasseng bør flises om dersom tiltenkt ny bruk.
Noe skjevhet i gulv første etasje, likt siden overtagelse i 2003.

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



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Installert ny vedovn i 1 etasje i 2011.

Sopp og skadedyr

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



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Oppdaget mus/spissmus i vegg mot bassengrom, fikk hjelp av Anticimex til å identifisere inngangen som ble tettet. Har i ettertid montert musesikring rundt huset.
Observert "skrukke troll" ved kjellerinngang/ytterste soverom kjeller når det ikke står varme på.

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Har satt opp pergola som ikke er søkt om til kommunen.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Usikker på om egeninnsats ved skifte av kledningsbord faller inn under denne kategorien.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Bygget gulv over svømmebasseng. Rommet benyttes i dag til treningsrom.



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 26016966

Egenerklæringsskjema

Name

Kjell-Petter S Andreassen

Date

2026-08-30

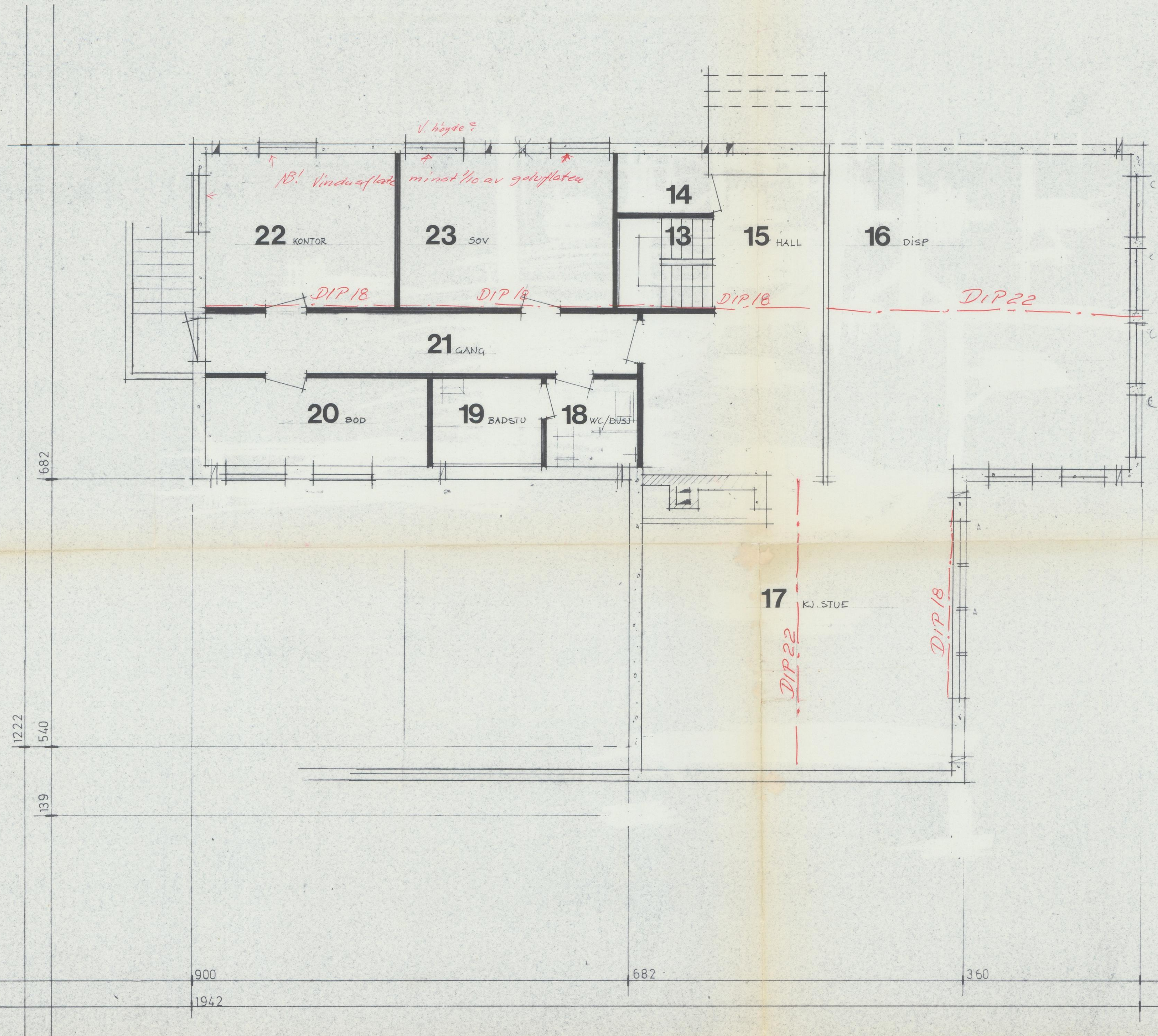
Identification



Kjell-Petter S Andreassen



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



KARMAL VINDUER:

A	92 x 220
A1 m.dör	92 x 220
B	113 x 115
C	113 x 70
C2	173 x 70
E	53 x 167
F	53 x 70
G	53 x 115
Kjeller	100 x 50
3K trekantglass gavl	

MURMAL VINDUER:

A	94 x 170
A1 m.dör	94 x 200
B	115 x 118
C	115 x 74
C2	175 x 74
E	55 x 170
F	55 x 74
G	55 x 118
Kjeller	102 x 53

M.	1.50
D.	28.5.16
K.	

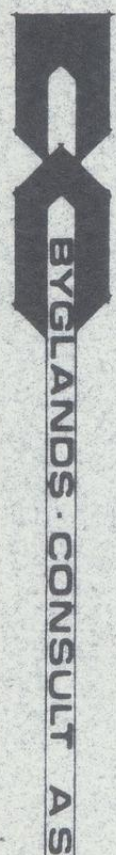
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSJEFFEN

12. AUG. 1975

forny angitt 30/1976
Magne Dønhaug

BYGLANDSHUSET

THOR SEABØRN HUNNA

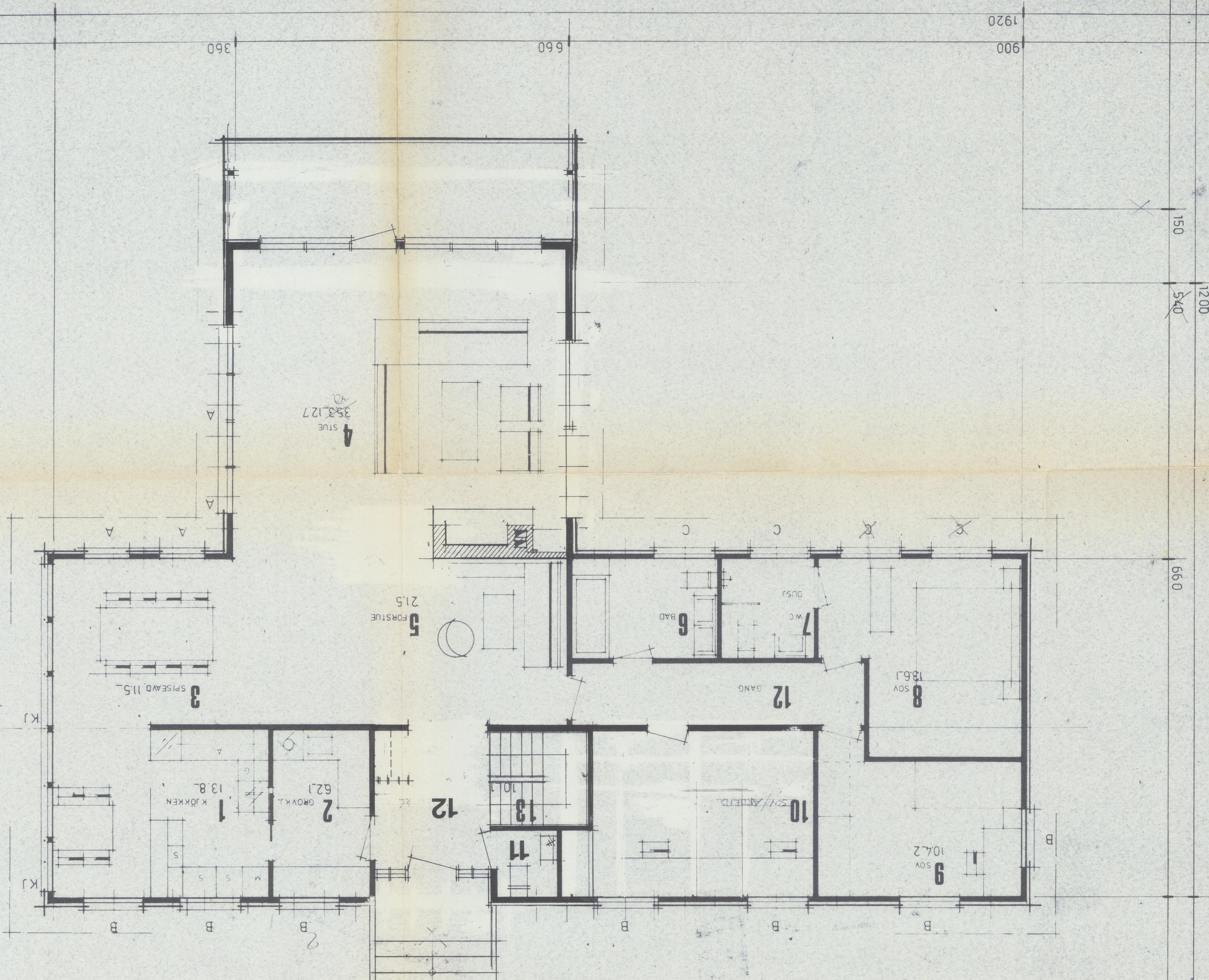


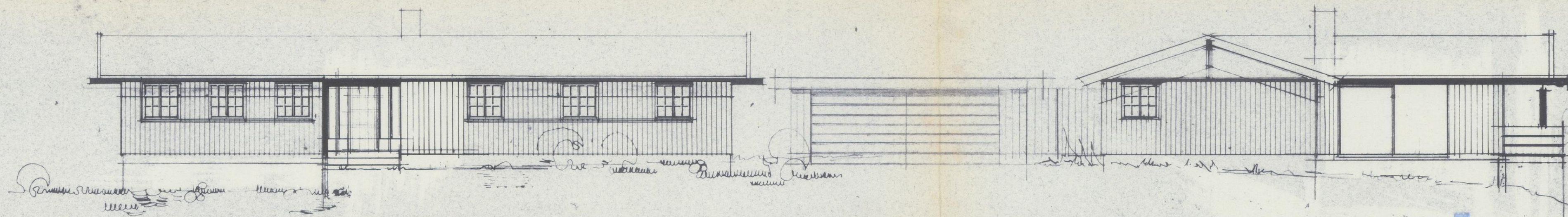
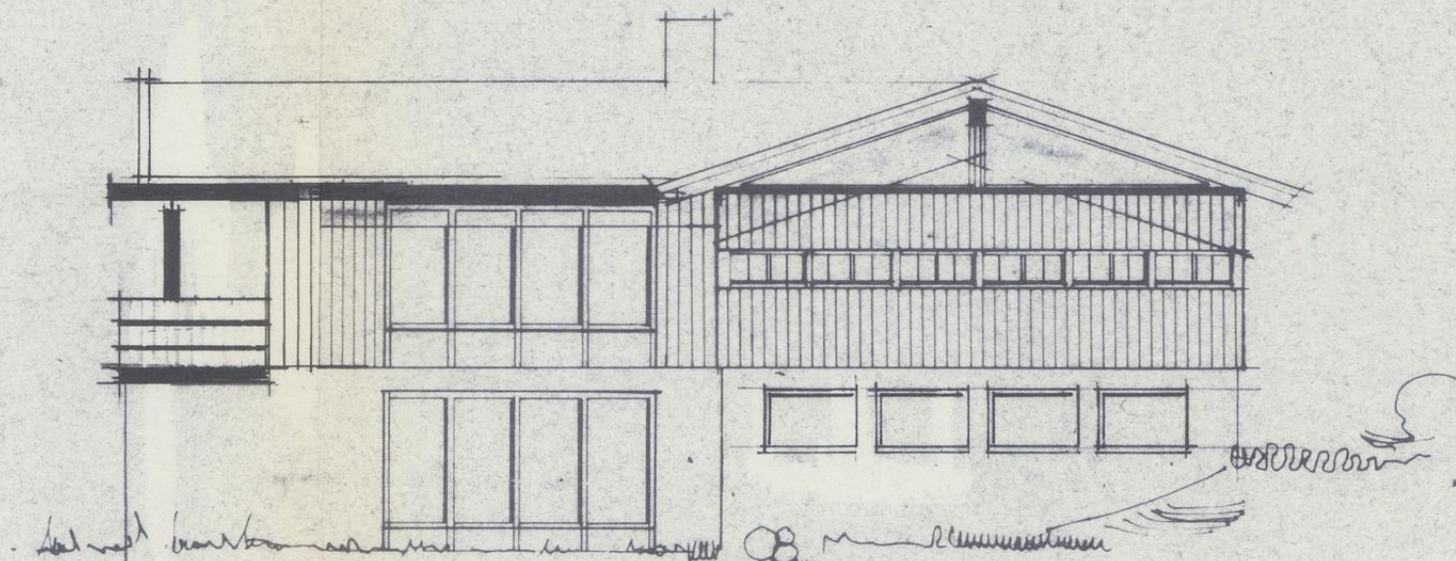
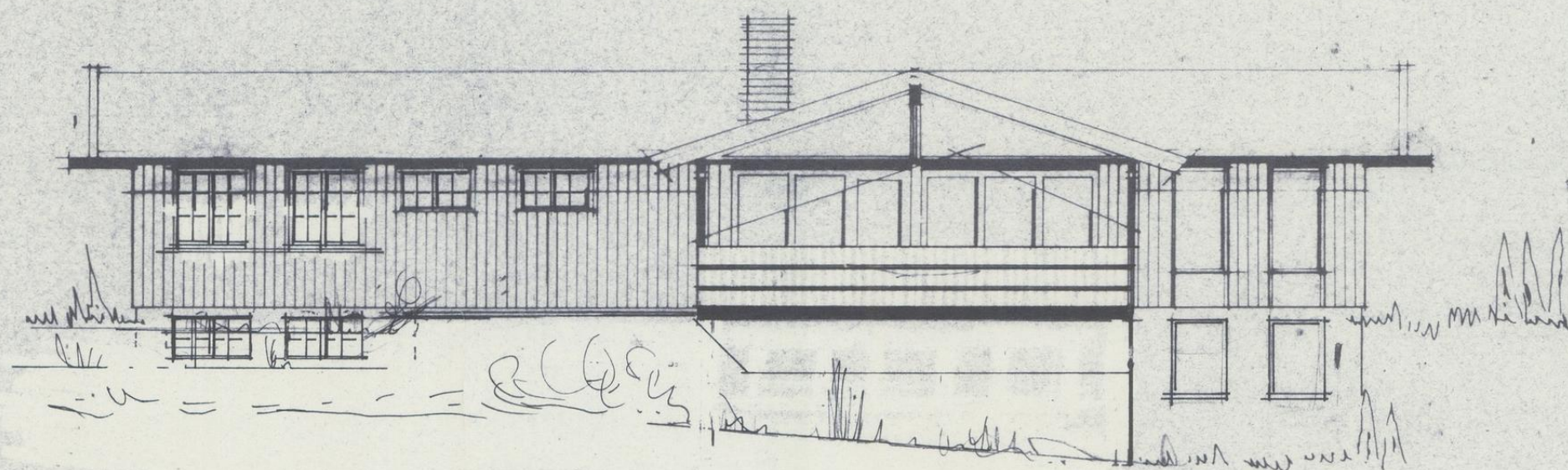
MILK STABOURN HILMA

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSEKSIJEN
1.2. Adv. 1976

X03 1.50
12.5-16.28.76

mål for vinduer:	
A	92 x 170
Al vindust. m.dør 275 x 220	
B	113 x 115
C	113 x 70
C2	173 x 70
E	53 x 167
F	53 x 70
G	53 x 115
Kjeller	
100 x 40	
100 x 50	
3K trekantiglass gavl	
Murmål for vinduer:	
A	94 x 170
A1	278 x 170-200
B	115 x 118
C	115 x 74
C2	175 x 74
E	55 x 170
F	55 x 74
G	55 x 118
Kjeller	
102 x 43	
102 x 53	





mål for vinduer:

A	92 x 170
A1 vindust. m. dør	275 x 220
B	113 x 115
C	113 x 70
C2	173 x 70
E	53 x 167
F	53 x 70
G	53 x 115
Kjeller	100 x 40
Kjeller	100 x 50
3K trekantglass	gavl

Murmål for vinduer:

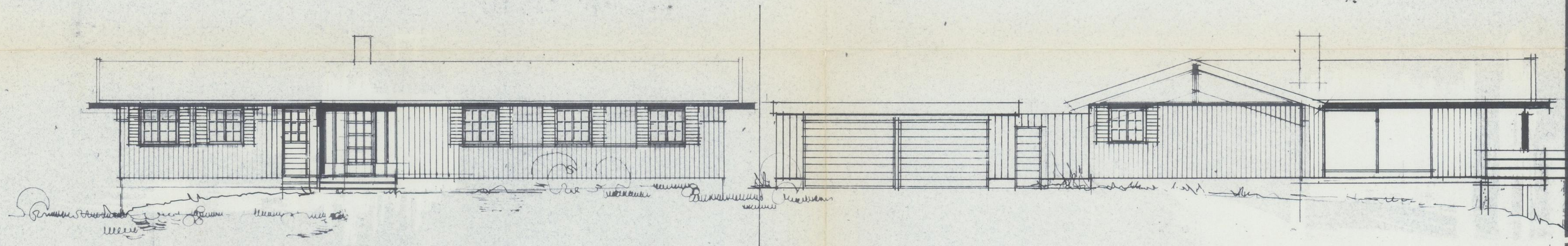
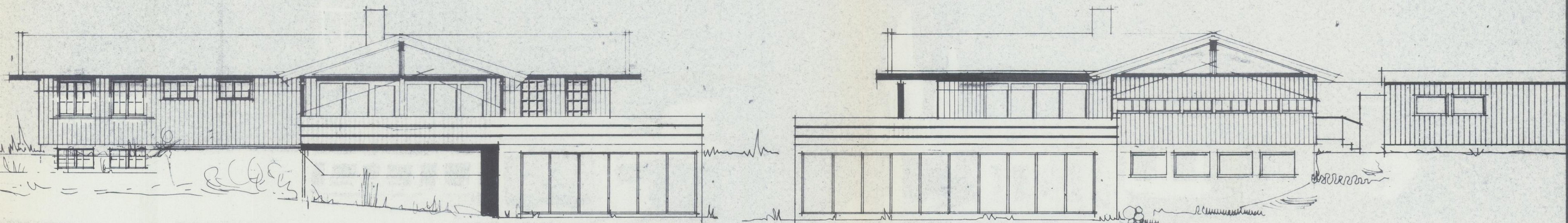
A	94 x 170
A1	278 x 170-200
B	115 x 118
C	115 x 74
C2	175 x 74
E	55 x 170
F	55 x 74
G	55 x 118
Kjeller	102 x 43
Kjeller	102 x 53

M. 1:100
D. 19.5.76 28.5.76
K.

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSJEFEN
12 JUN 1976

BYGLANDS CONSULT AS

WILL STABOURN HANNA



mål for vinduer:

A	92 x 170
A1 vindust. m. dør	275 x 220
B	113 x 115
C	113 x 70
C2	173 x 70
E	53 x 167
F	53 x 70
G	53 x 115
Kjeller	100 x 40
Kjeller	100 x 50
3K trekantglass gavl	

Mål for vinduer:

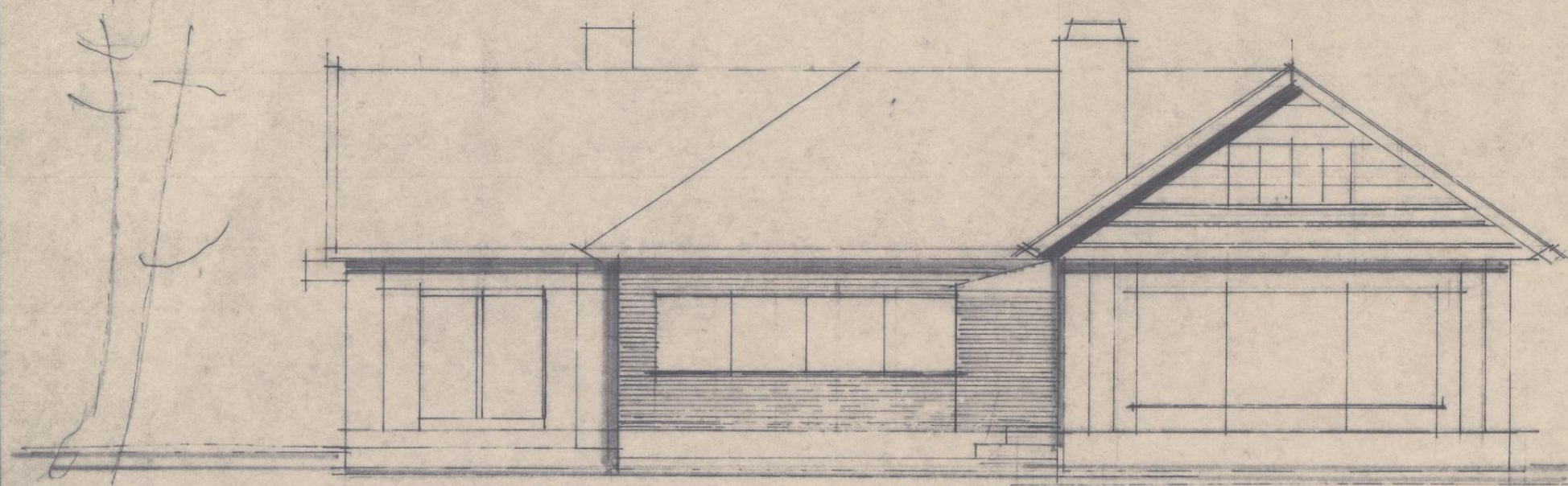
A	94 x 170
A1	278 x 170-200
B	115 x 118
C	115 x 74
C2	175 x 74
E	55 x 170
F	55 x 74
G	55 x 118
Kjeller	102 x 43
Kjeller	102 x 53

M. 1:100
D. 19.5.76 28.5.76
K.

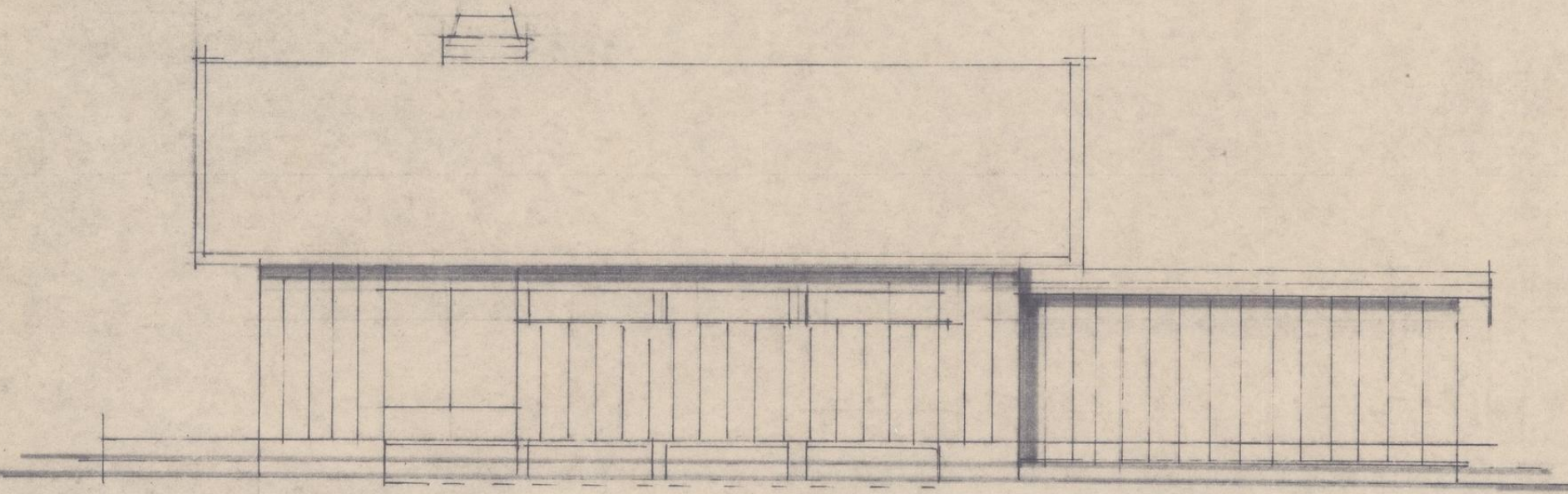
ANGER KOMMUNE
BYGNINGSJEFEN
7 OKT. 1976

BYGLANDS CONSULT A/S

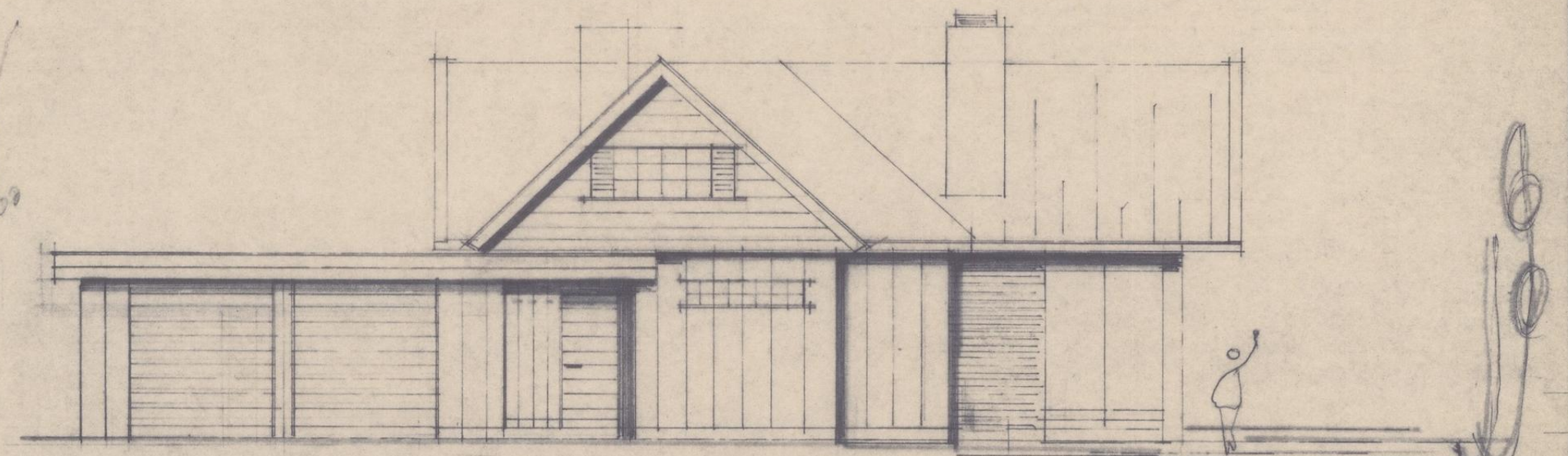
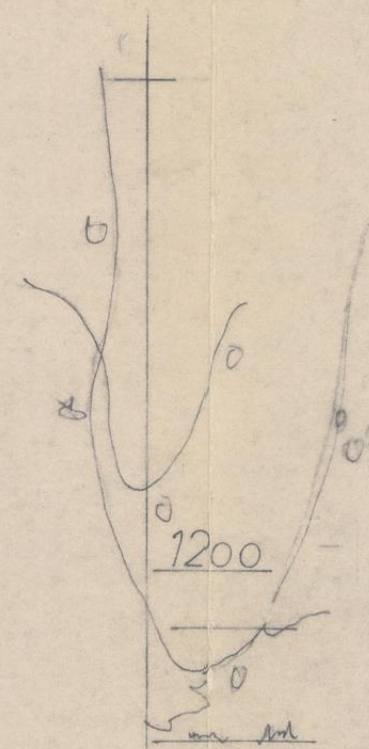
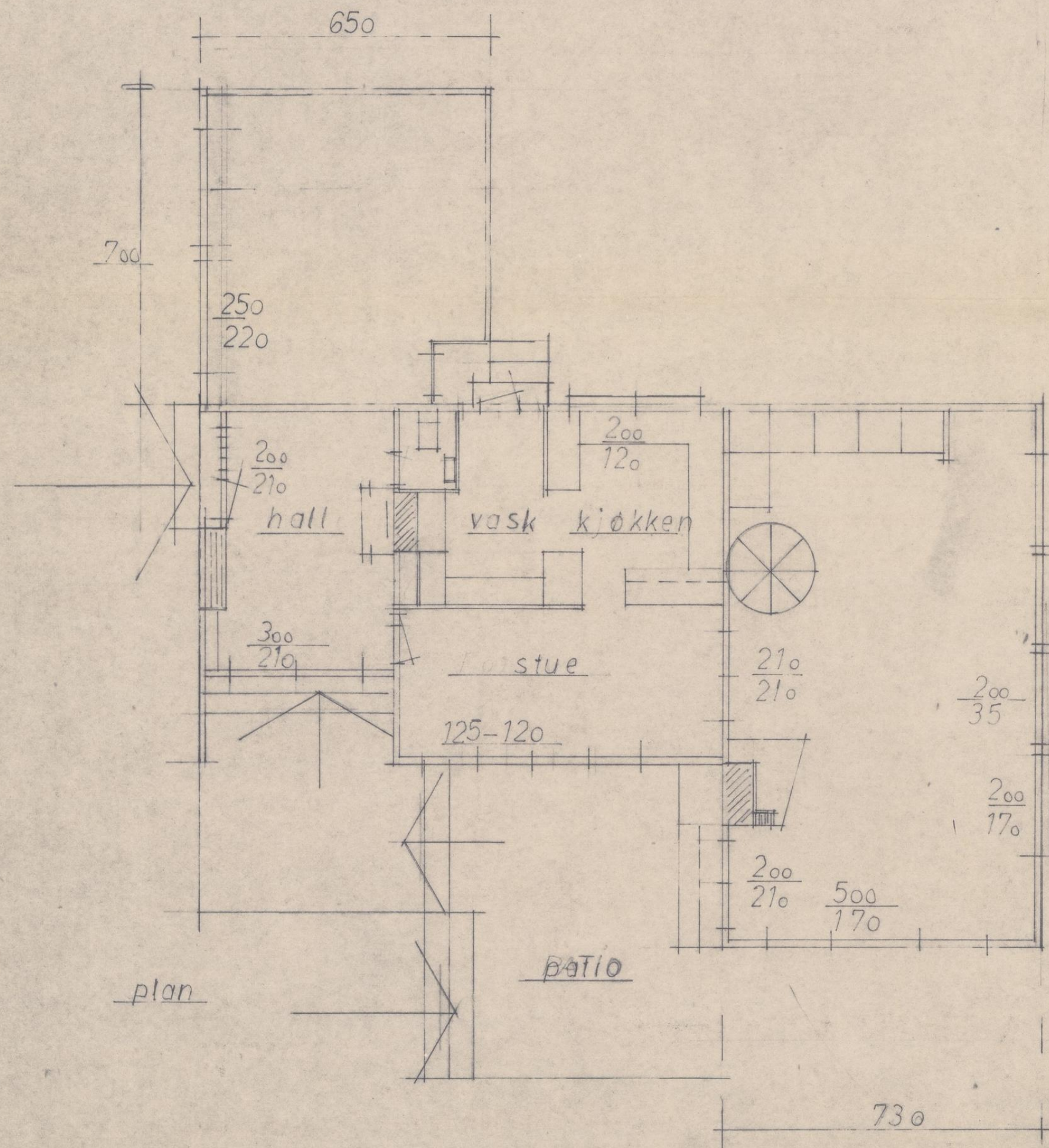
DATO: 27.8.76
INGER OG ED O. SEABOERN - HINNA



syd



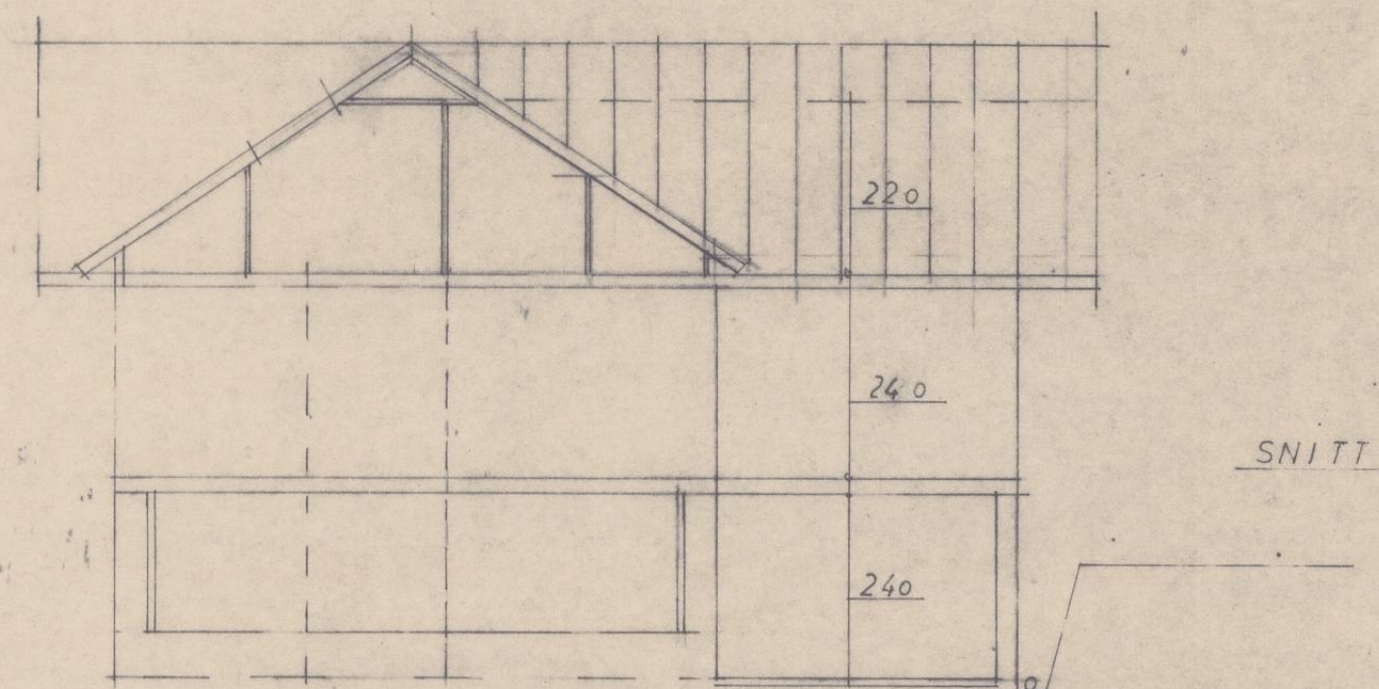
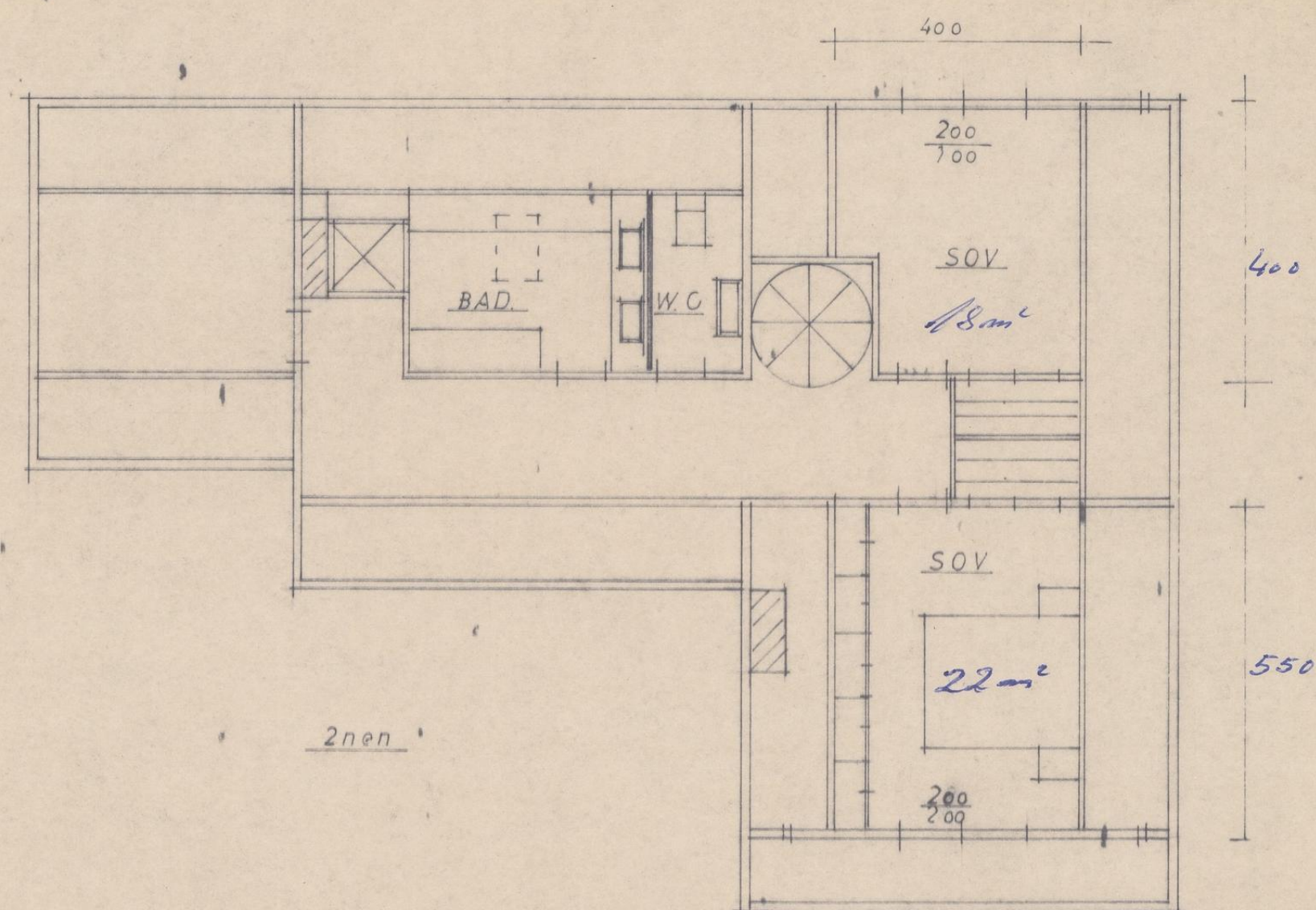
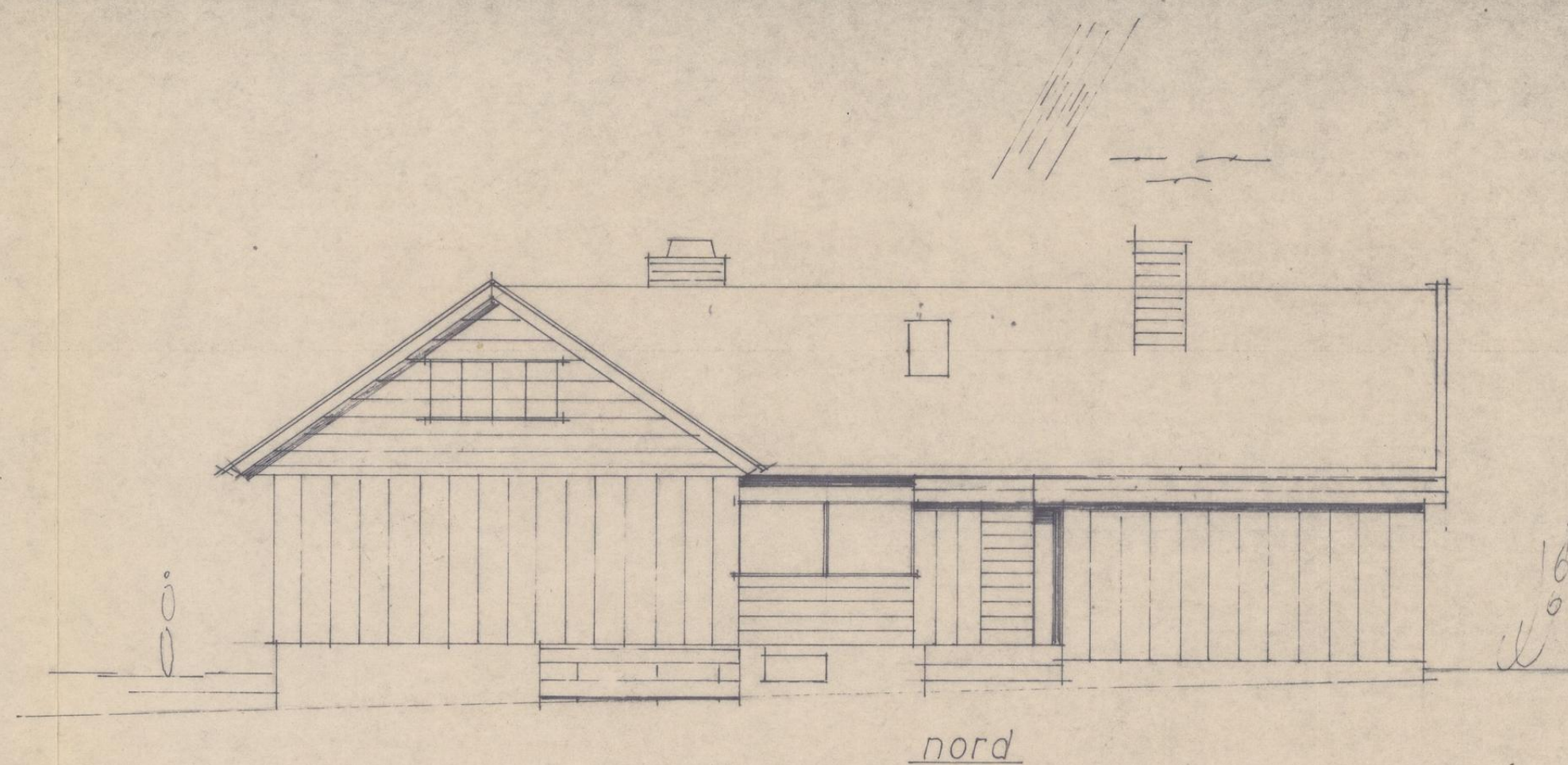
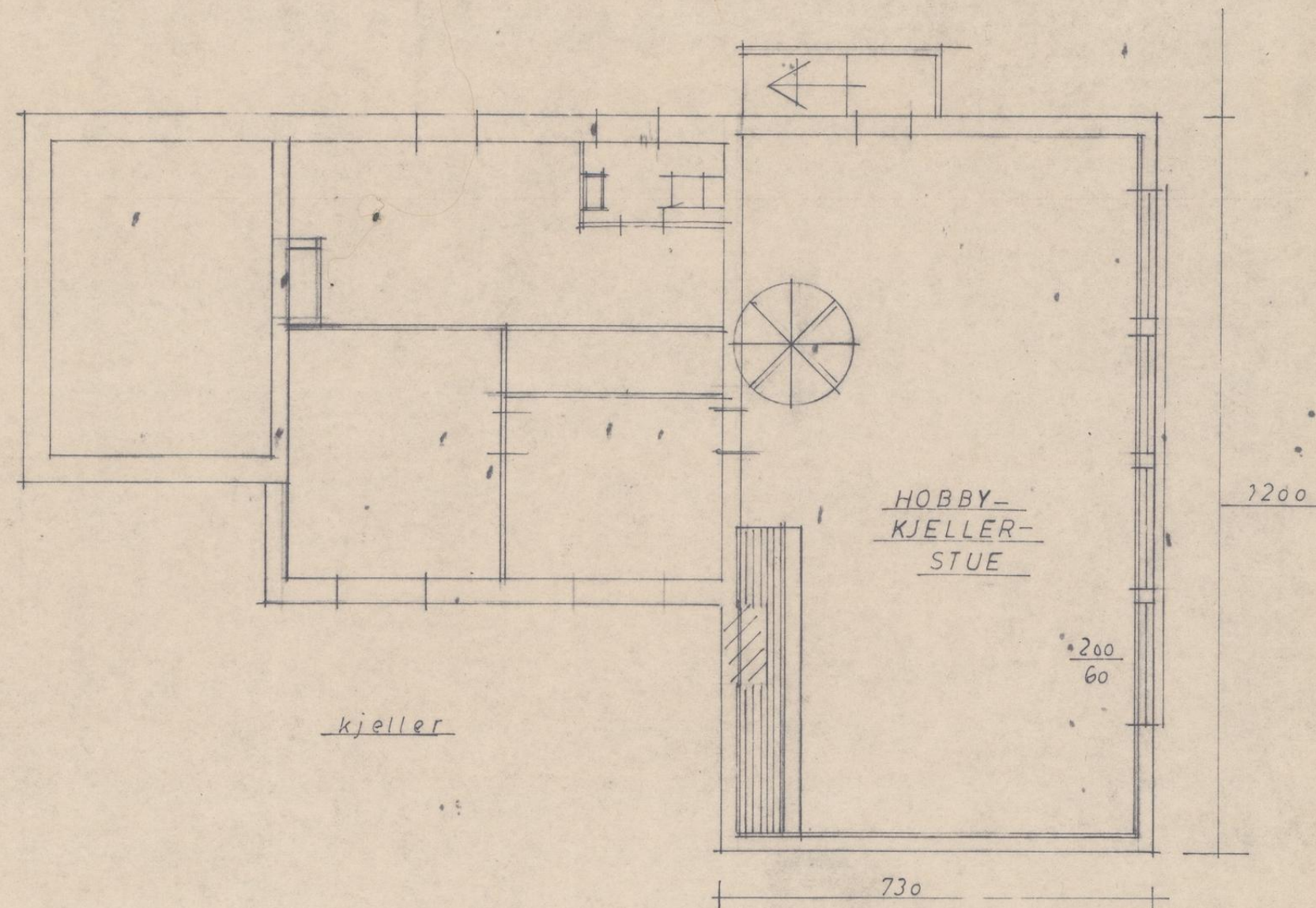
øst



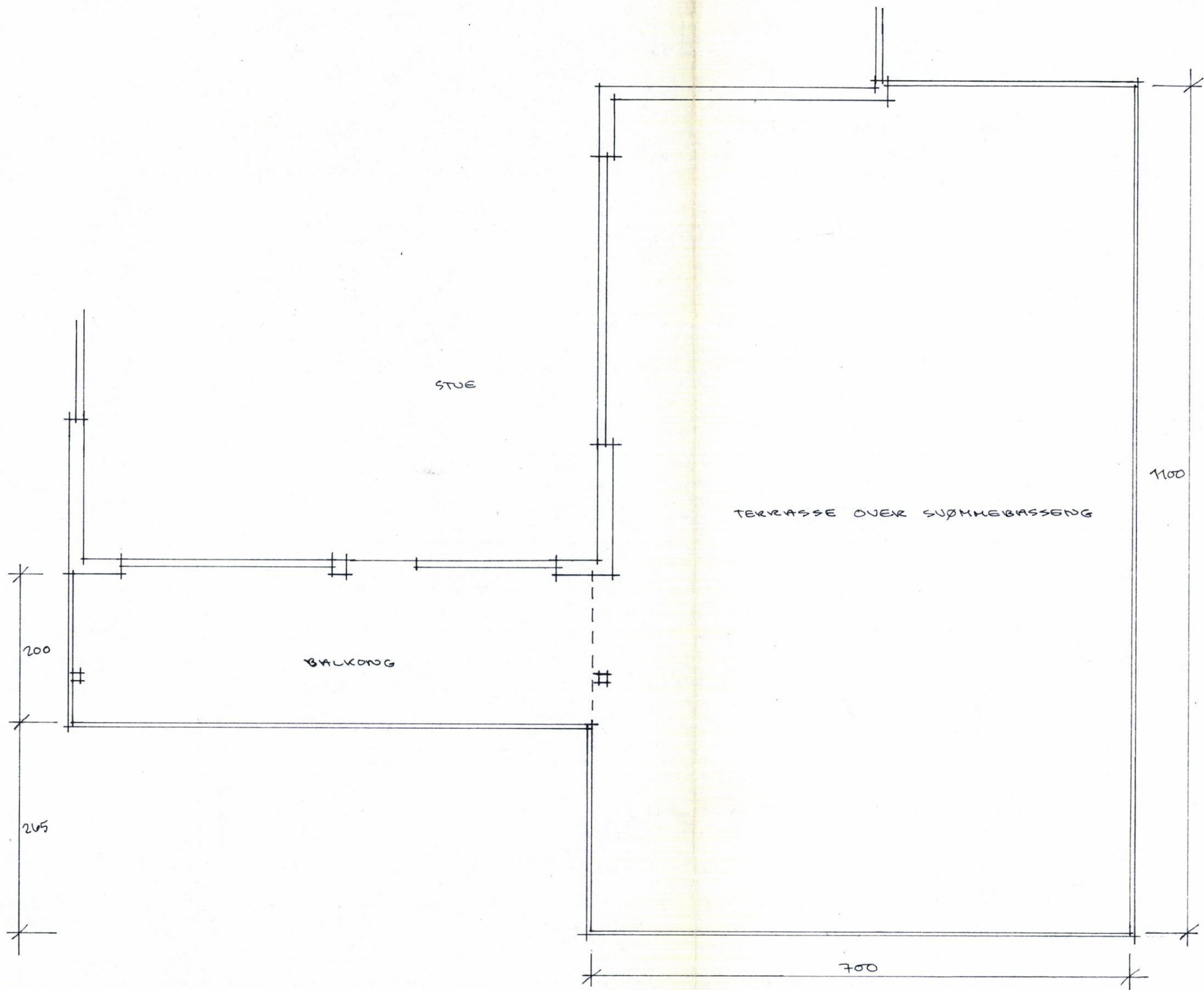
vest

Ant. enh.	Pos. nr.	Navn	type	dim.	Tegn. Stand.	Materiale	Anm.
Dato			Konst./Tegn.	Trac.		Målestokk	
Kontroll			Stand. Kon.	Godkj.		1:100	
inger seaburn hinna						eeven	
							Tolerance for ikke spesielt toleransesatte mål:

Sandnes Yrresskole



Ant. enh.	Pos. nr.	Navn	type	dim.	Tegn. Stand.	Målestokk	Anm.
Dato		Konst./Tegn.	Trac.				
Kontroll		Stand. Kon.	Godkj.			1100	
inger seaburn hinna							Sandnes Yrresskole
eeven							Toleranse for ikke spesielt toleransesatte mål:



STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSJEFFEN

7 OKT. 1976

INGER OG ED O. SEABORN

ENERGOLIG OG HINDA

PLAN

TERRASSE

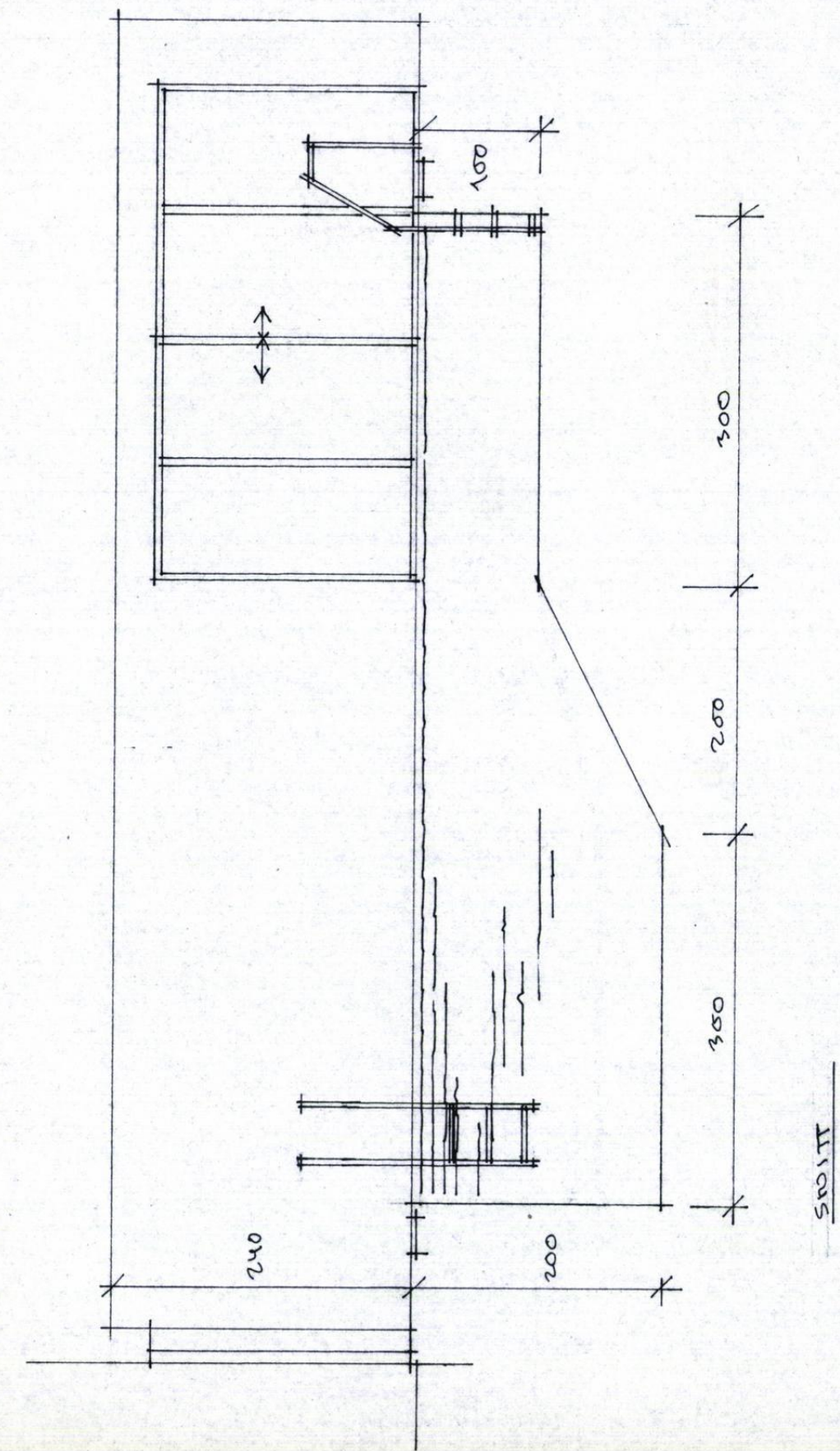
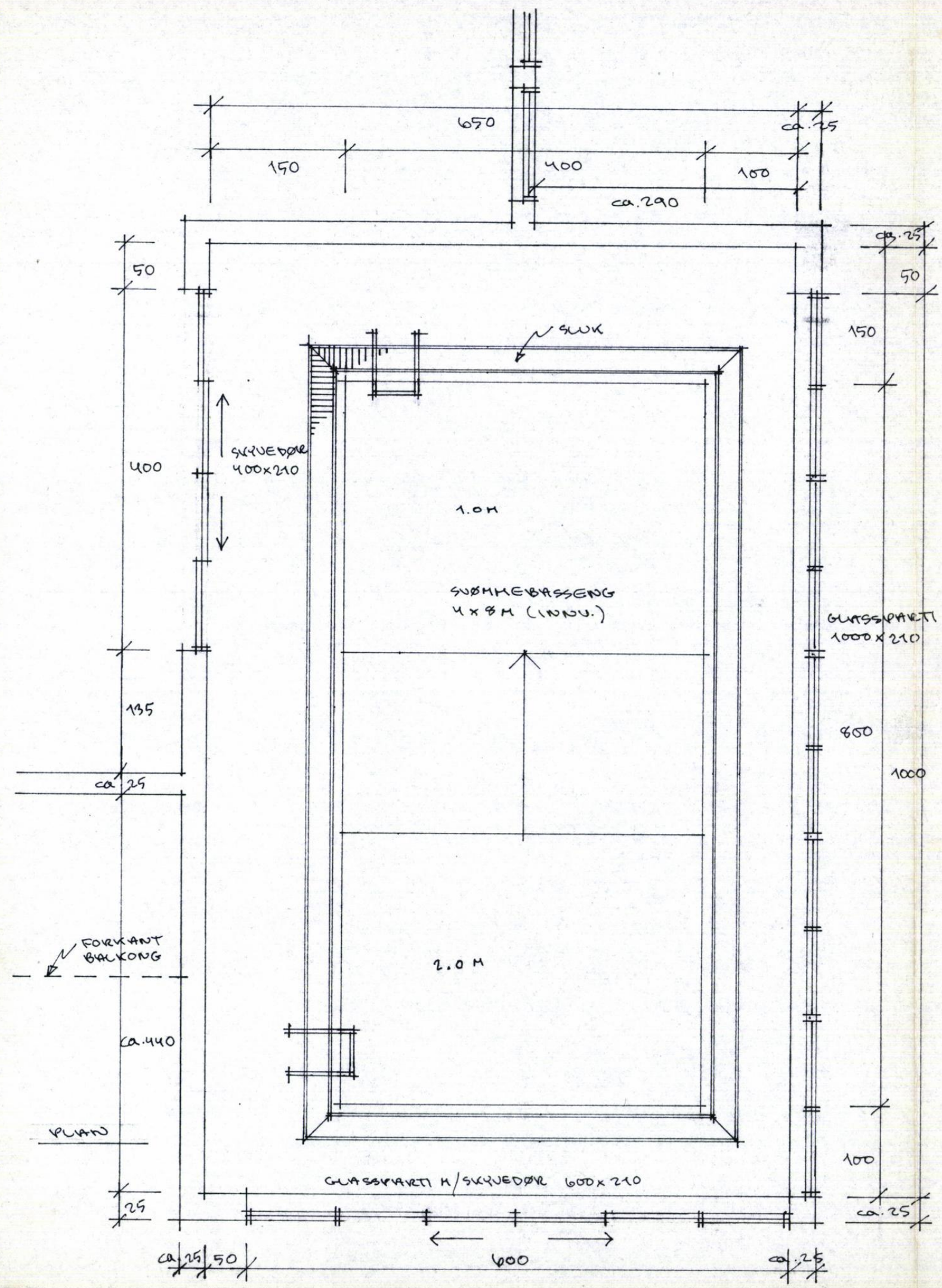
1:50

27.8.76

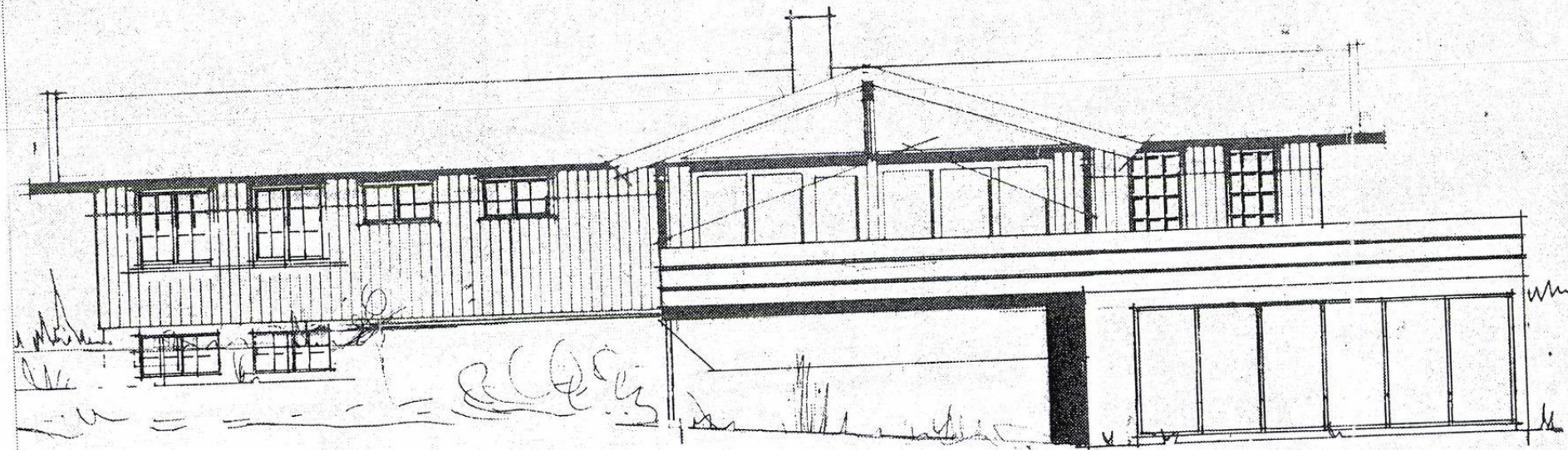
Y.

INGER OG ED O. SEABOURN	
ENEBOLIG PÅ HINNA	
PLAN OG SNITT	1:50
TILBYGG / SØHMEBASSENG	27.8.76
X	

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
7 OKT. 1976



Dato 21 JUNI 2005
S.nr. 05/06996 J.nr. 035793/05
Avd. KB Arkivkode L42

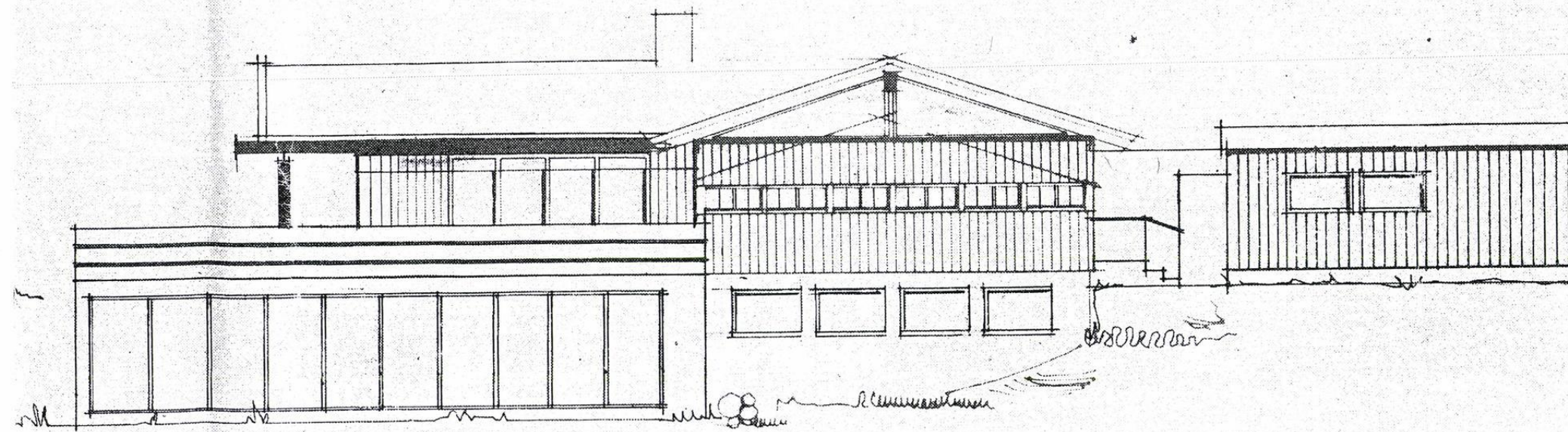


STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

Dato 21 JUNI 2005

S.nr. J.nr.

Avd. Arkivkode



- A1 vindust. m. dør 275 x 220
- B 113 x 115
- C 113 x 70
- C2 173 x 70
- E 53 x 167
- F 53 x 70
- G 53 x 115
- Kjeller 100 x 40
- Kjeller 100 x 50
- 3K trekantglass gavl

- Material for vinduer:
- A 94 x 170
 - A1 278 x 170-200
 - B 115 x 118
 - C 115 x 74
 - C2 175 x 74
 - E 55 x 170
 - F 55 x 74
 - G 55 x 118
 - Kjeller 102 x 43
 - Kjeller 102 x 53

M. 1:100

D. 19.5.76 28.5.76

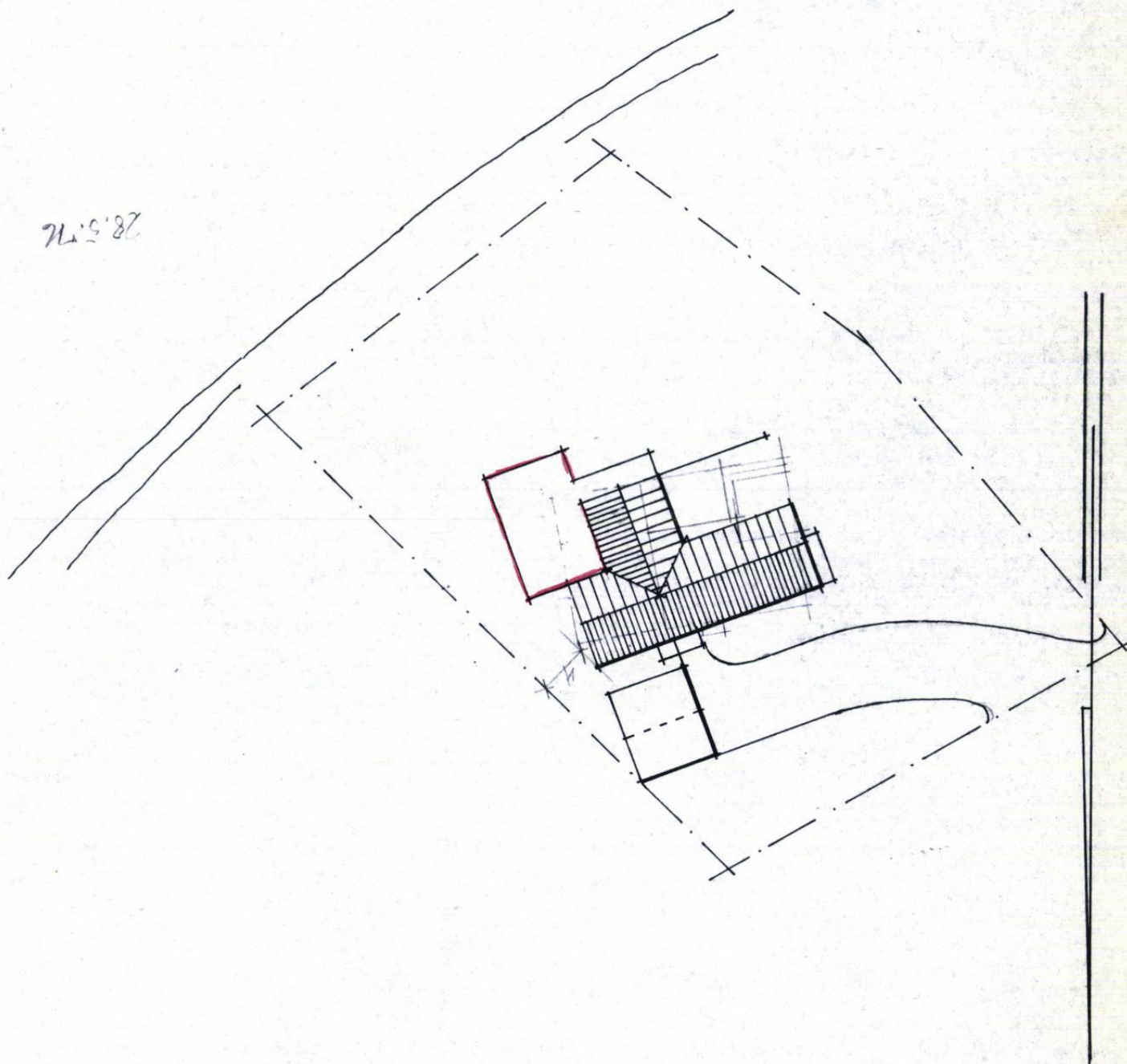
K.

STAVANGER KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

7 OKT. 1976

28.5.76





Forenklet byggekart over:

Gnr.: 17
Bnr.: 439
Adresse: Hindalsveien 11
Areal: 1954
Hjemmelshaver: Kjell Petter Andreassen

Målebrev koordinatbestemt: Nei

Naboliste vedlegges.

Symbolforklaring vedlegges.

Koordinatsystemet ref. seg til Euref 89

Målestokk: 1:500

Høydegrunnlag: NN 1954.

Servicetorget

30/05/05

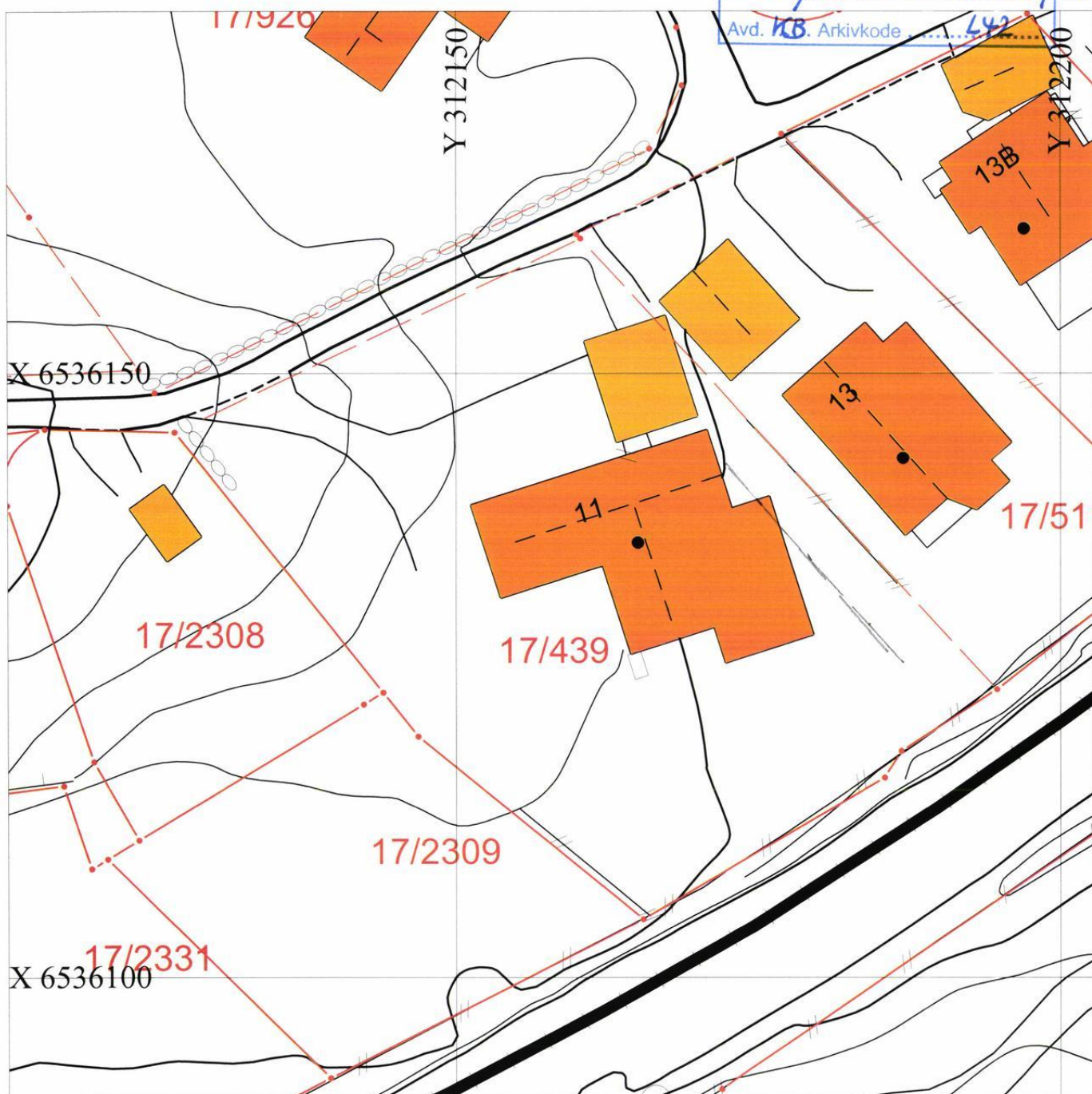
Turid Lie

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

Dato 21 JUNI 2005

S.nr. 05/06996 J.nr. 035789/05

Avd. KB Arkivkode 442





STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 51507090. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Kjell Petter Schou Andreassen og Nina Rørtvedt
Hindalsveien 11

4018 STAVANGER

365-

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE
RHM-05/06996

ARKIVNR.
BYG 17/439

JOURNALNR.
035910/05

DATO
27.06.05

DELEGERT BEHANDLING SAKSNUMMER: KBU2838/05

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID

Gnr./bnr.17/439. Byggestedsadresse: Hindalsveien 11

Tiltakshaver: Kjell Petter Schou Andreassen og Nina Rørtvedt

Tiltakets art: FASADEENDRING - REKKVERK PÅ VERANDA

Plan- og bygningslovens

§ 86a Mindre byggearbeid på bebygd eiendom

Meldingen tas til etterretning. Veranda over svømmebasseng ble opprinnelig godkjent 07.03.76.

Arbeidet må være igangsatt innen tre år.

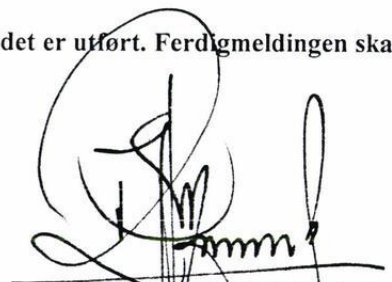
Tiltakshaveren er ansvarlig for at tiltaket utføres i henhold til innsendt melding og i samsvar med bestemmelser gitt i plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter.

Det er tiltakshavers ansvar å sjekke at tiltaket holder lovlig avstand til eventuelle kabler eller vann- og avløpsledninger i grunnen.

Ferdigmeldingen skal gis til byggesaksavdelingen så snart arbeidet er utført. Ferdigmeldingen skal være skriftlig på vedlagt skjema.

Med hilsen


Paul A. Paulsen
byggesakssjef


Reynaldo H. Mendoza
saksbehandler

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

FW/bg

gnr.17, bnr.439, Hindalsvingen 11

Inger Seaburn

24.8.76, sak 1164

1. Attest fra byingeniøren.
2. Endel planeringsarbeide.

8. november 1977

Reidar Haukali

Fr. Waldeland

Grunnkart

Adresse:

Gnr/Bnr: 17/439/0/0

Dato: 2026-08-21

Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Plan 2552. Hindalsveien boligområde.

Reguleringsbestemmelser

Vedtatt av Stavanger bystyre 05.09.2016 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.
Stadfestet av KMD 29.06.2017 med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-13.
§ 5 utgår. KBU 15.11.2018 i medhold av pbl § 12-14.

§ 1. Formål

- 1.1 Formålet med reguleringsplanen med bestemmelser er å vurdere muligheten for å tillate fradeling av nye eneboligtomter og å fastlegge rammer for fortetting i området.

§ 2. Fellesbestemmelser

- 2.1 Store trær, verdifull vegetasjon, steingarder og andre element av positiv betydning for miljøet skal ivaretas ved plassering av ny bebyggelse innenfor området.
- 2.2 Nybygg skal harmonere med eksisterende bebyggelse i området når det gjelder form, størrelse, høyder, materialer og farge. Ved tilbygg og ombygg skal det legges stor vekt på harmonisert tilpasning.
- 2.3 Ved søknad om tiltak skal det vedlegges situasjonsplan og oppriss som viser nybygg og tomteplanering i forhold til nabotomt/-bebyggelse, utforming av avkjørsel, murer og håndtering av overvann.
- 2.4 Parkering skal anlegges på egen tomt og ellers tilfredsstillende kravene i kommuneplanens bestemmelser om parkering.
- 2.5 Etter at disse reguleringsbestemmelsene er gjort gjeldende, er det ikke tillatt å etablere servitutter som kan skape forhold i strid med reguleringsplan og bestemmelser.

§ 3. Boligområde

- 3.1 Områdets åpne villakarakter skal beholdes. Bebygd areal kan være maksimalt 20% av tomtas nettoareal, BYA = 20%. Garasje og nødvendig parkering regnes ikke med. Enkelteiendommer med høyere grad av utnytting enn angitt som øvre grense for planområdet, er å regne som ferdig utbygd.
- 3.2 Bebyggelsen kan være inntil 2 etasjer. Største tillatte byggehøyder er gesimshøyde 6,5 m og mønehøyde 8 m. Møneretning skal være parallell med husets lengderetning. Takoppbygg, arker ol. må ikke overstige 1/3 av fasadens lengde.
- 3.3 Området er regulert til enebolig. Det tillates en enebolig per tomt, men det kan tillates en underordnet leilighet inntil 80 m² der hvor tomten, i h.h.t. vedtatt tomteutnyttelse, gir rom for dette.
- 3.4 Det tillates ikke deling av tomter utover det som er vist i planen.
- 3.5 Garasje/carport/uthus kan tillates i 1 etasje med grunnflate inntil 40 m², maks. høyde

3,5 m for enkel garasje og 4,0 m for dobbel garasje. Garasje/carport kan sammenbygges med bolig. Det kan ikke plasseres garasje/carport/uthus i nabogrensen til Hindal gård eller tomten 17/1606 i en avstand på 4 m. I øvrige nabogrenser kan det tillates plassert garasje/carport/uthus når dette ikke anses å være til vesentlig sjenanse for nabo.

- 3.6 Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller busker og kantstein. Eksisterende steingjerder tas vare på hvor de faller sammen med nabogrense eller kan tjene som avgrensning mot gate. Gjerde mot gate må byggemeldes.
- 3.7 For tomter som grenser til Hindal gård eller tomten 17/1606 skal det tas spesielt hensyn til den nære beliggenhet tomten har til bevaringsområde og parkområde. Vegetasjonsbeltet med høye trær og dekkende vegetasjon skal ivaretas. Gjerder mm. bør få en diskret utforming og fargesetting.
- 3.8 Ved etablering av nye boliger skal det per boenhet opparbeides minst 100 m² egnet uteareal på bakkeplan, med minimum 10 meters dybde på solrikt areal.
- 3.9 Overvann skal håndteres på egen tomt.

§ 4. Trafikkområde

- 4.1 Innenfor frisisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over veiens nivå.
- 4.2 Nye tiltak må ikke etableres slik at de kommer i konflikt med jernbanen. For nye tiltak i rød/gul støysone kreves støyutredning og evt. støyreducerende tiltak. Utredningen skal gjøres med tanke på fremtidig økt togproduksjon. Eventuelle støyskjermer eller støyvoller skal ha en høy estetisk og miljømessig utforming. Utviklingsplan for Jærbanen scenario 2 skal legges til grunn i støyvurderingen.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse:

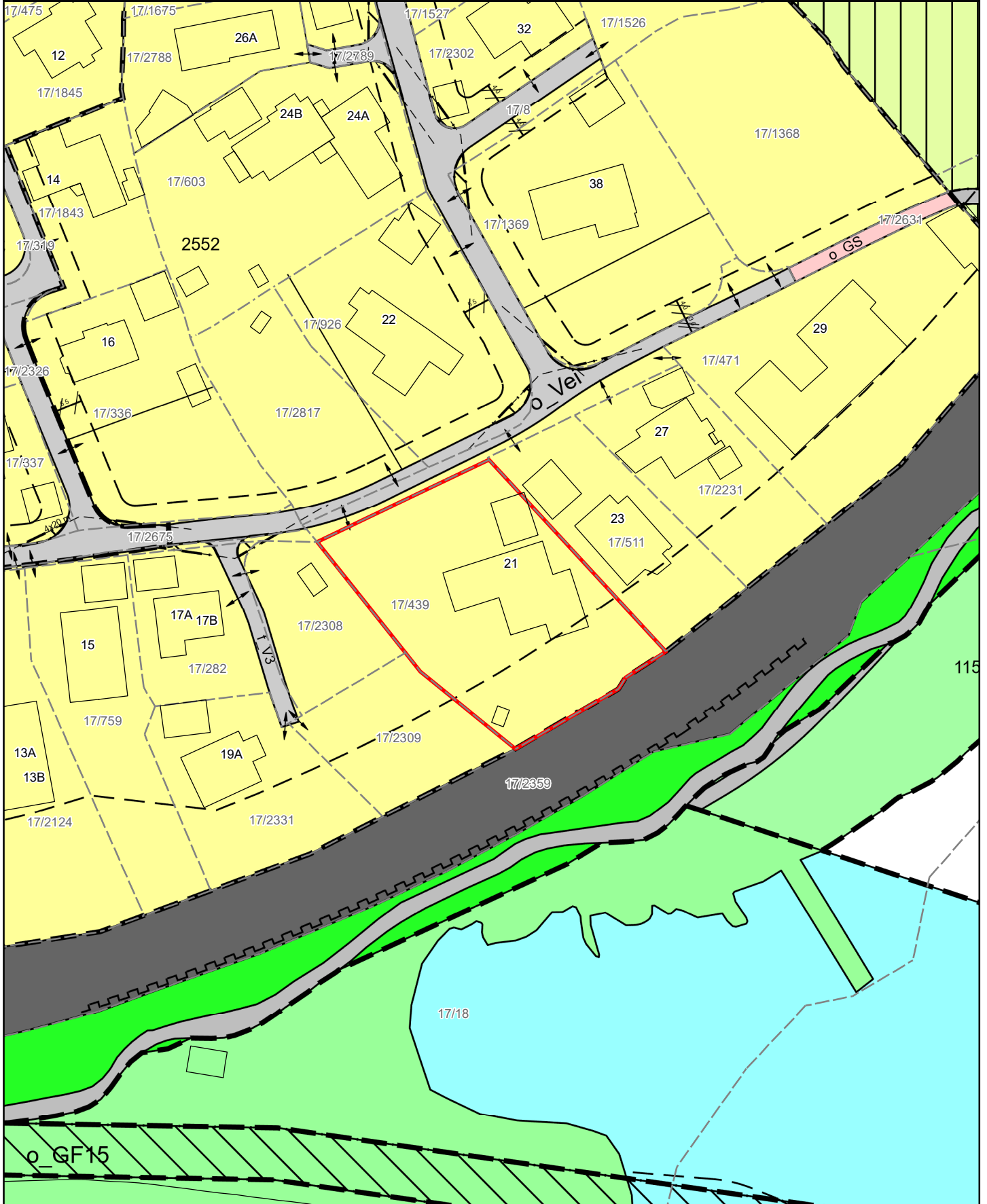
Gnr/Bnr: 17/439/0/0

Dato: 2026-08-21

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2552

Ikrafttredelsesdato: 29.6.2017

**Stavanger
kommune**

Oversiktskart

Adresse: **Hindalsveien 21, 4018 Stavanger**

Gnr/Bnr: **1103/17/439/0/0**

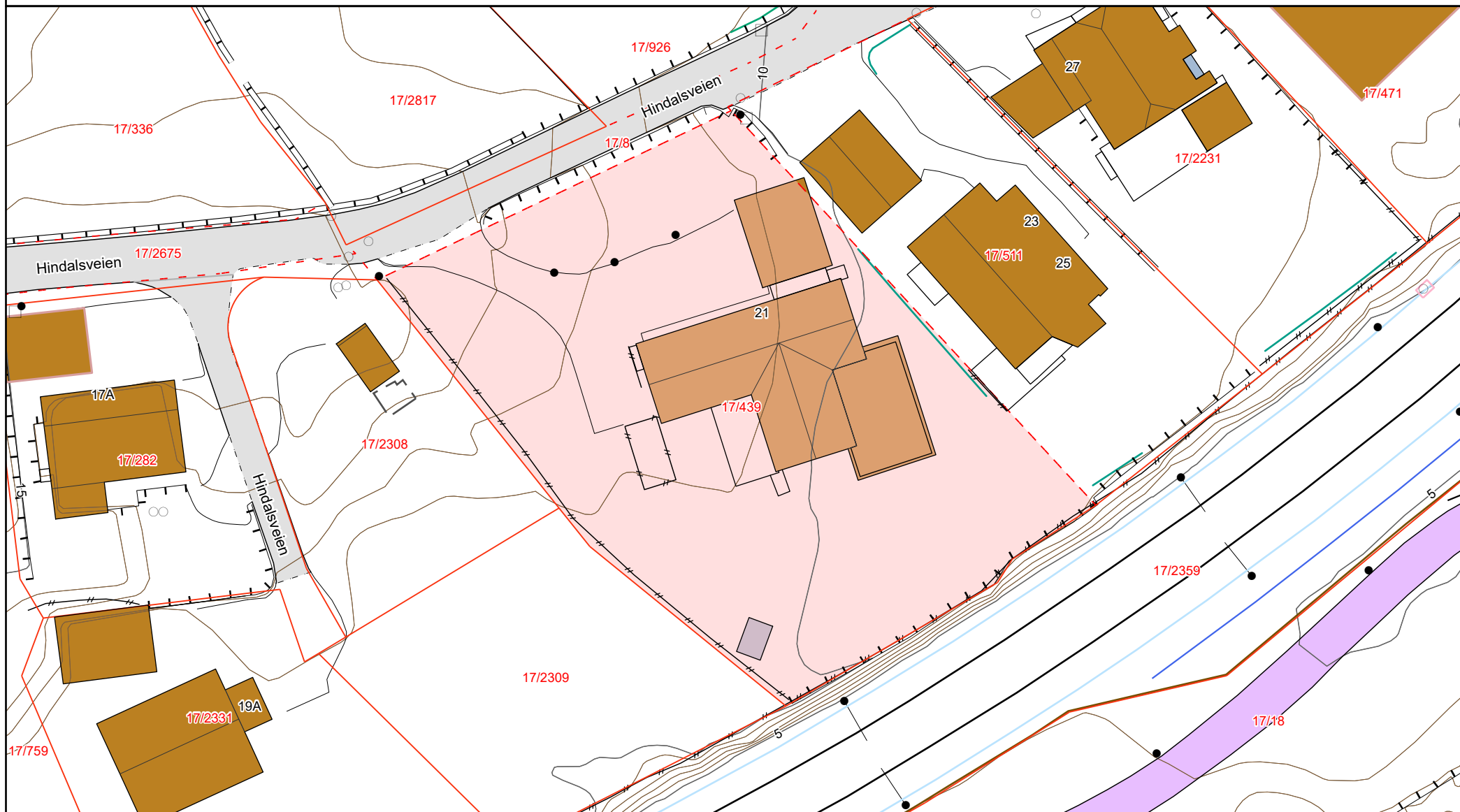


Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 1956 m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransdato: 21.08.2026



Matrikkelkart

Adresse: **Hindalsveien 21, 4018 Stavanger**

Gnr/Bnr: **1103/17/439/0/0**



Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 1956 m²

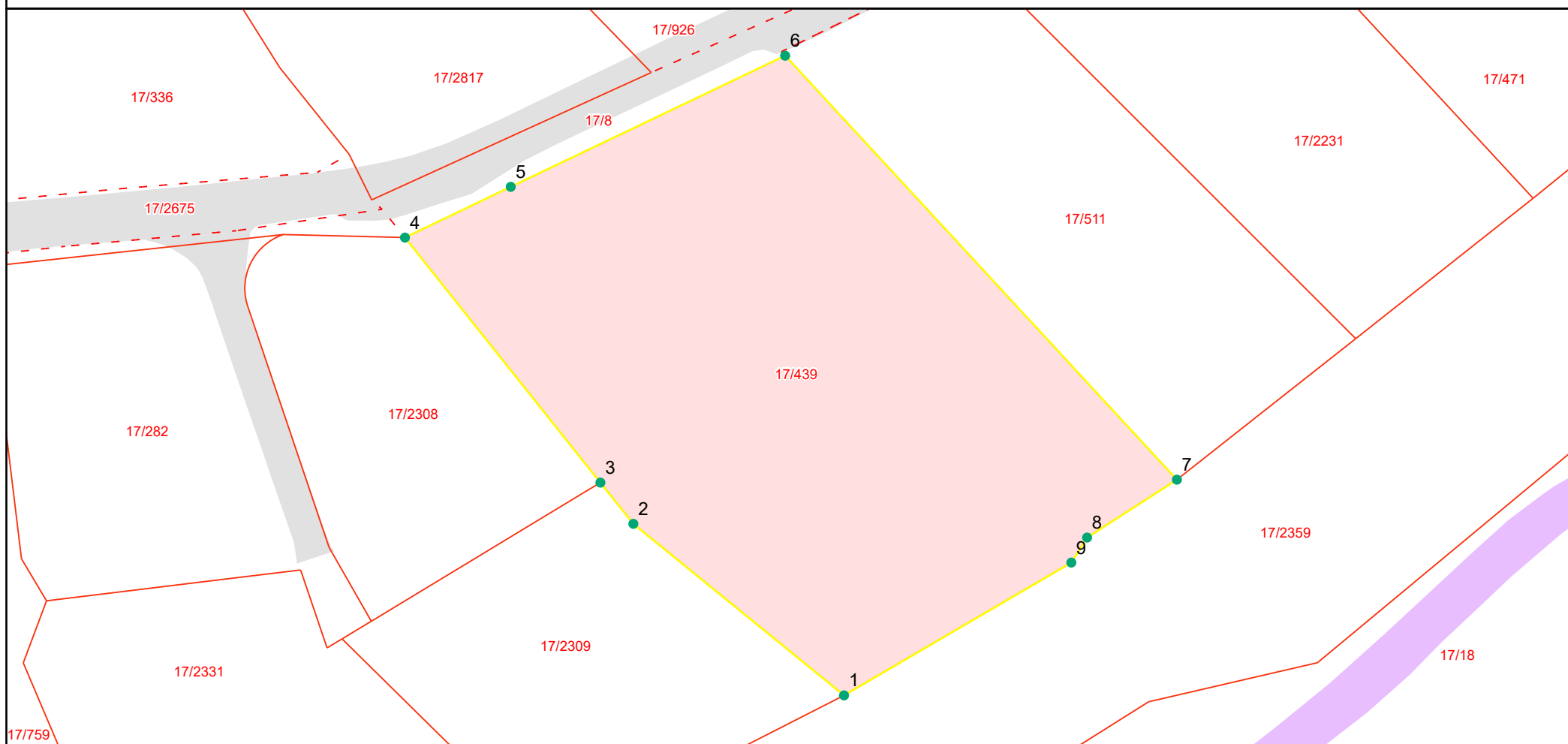
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 21.08.2026



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm). Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1956 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6536104.8	312165.43	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	24.01	0
2	6536119.91	312146.87	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.66	0
3	6536123.54	312143.97	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	27.69	0
4	6536145.12	312126.75	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	10.37	0
5	6536149.59	312136.07	Ikke spesifisert	Ukjent	Teodolitt med målebånd	36	26.87	0
6	6536161.14	312160.24	Ikke spesifisert	Ukjent	Teodolitt med målebånd	36	51	0
7	6536123.8	312194.75	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	9.44	0
8	6536118.7	312186.84	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	2.61	0
9	6536116.5	312185.45	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	23.26	0