notar



STAVANGER

Rebakken 1A

Enebolig | BRA-i/BRA Total 196/226 kvm | 5 soverom

Totalpris kr. 9 757 490,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Rebakken 1A, 4028 STAVANGER
Prisantydning	Kr 9 500 000,-
Omkostninger	Kr 257 490,-
Totalpris	Kr 9 757 490,-
BRA-i/BRA Total	196/226 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1962
Soverom	5

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	25
Om eiendommen	28
Vedlegg	42
Budskjema	93

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Din megler



Svein Magnus Melgaard

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF/ Partner

smm@notar.no
404 07 662

Jeg har jobbet som eiendomsmegler i Notar i 17 år, hvor av jeg i 15 av de også har vært partner. På den tiden har jeg solgt over 1000 eiendommer, i forskjellige størrelser og prisklasser. Jeg har dermed opparbeidet meg både en god erfaring, samt kjennskap til vårt lokalmarked. I min karriere har opplevd både opp- og nedturer i boligmarkedet. Dette har sørget for at jeg er trygg på at jeg kan levere det som kreves, uavhengig av markedssituasjonen.
Som tidligere ishockeyspiller for Stavanger Oilers er jeg vant til et høyt tempo, noe som også gjenspeiler meg i arbeidshverdagen. Eiendomsmegling for meg er ikke bare en jobb, men en livsstil. Jeg tar det som en stor tillitserklæring at mine kunder velger nettopp meg til å forvalte det mest dyrebare de eier i kroner og øre. Denne tilliten er jeg bevisst, og jeg gjør alltid mitt ytterste for å gjøre både selger og kjøper fornøyd. Det å oppleve gleden til en kjøper som har fått tilslaget på sin drømmebolig, eller en selger som får en høy salgssum, gjør at jeg ser frem til hver en ny arbeidsdag.
Min målsetning er at samtlige av mine kunder skal anbefale meg videre til sine venner og bekjente. Ring meg i dag for en uforpliktende boligprat.

Velkommen til Rebakken 1A

Rebakken 1 A og B har en fantastisk beliggenhet med en nydelig utsikt mot innseilingen til Stavanger. Flotte uteområder gir gode solforhold. Trafikkstille gater og kort vei til skoler og barnehager gjør området svært barnevennlig.

Boligen er vesentlig oppgradert i 2026:
- Nytt bad
- Nytt vaskerom
- Nytt el-anlegg
- Nye overflater i 1.etg.
- Enkelte nye vinduer

Innhold:
1.etg.: Entre, gang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom, vaskerom, terrasse og veranda.
U.etg.: Hybel 1: Stue/kjøkken, kontor og bad. Hybel 2: Stue/kjøkken, kontor og bad.*
* Dagens planløsning avviker fra godkjente tegninger. Dagens hybler kan dermed ikke ansees som godkjente. Boligen er dog godkjent med 3 hybler i u.etg., med felles kjøkken og bad. Se originaltegning som følger vedlagt i salgsoppgaven.

1. Etasje















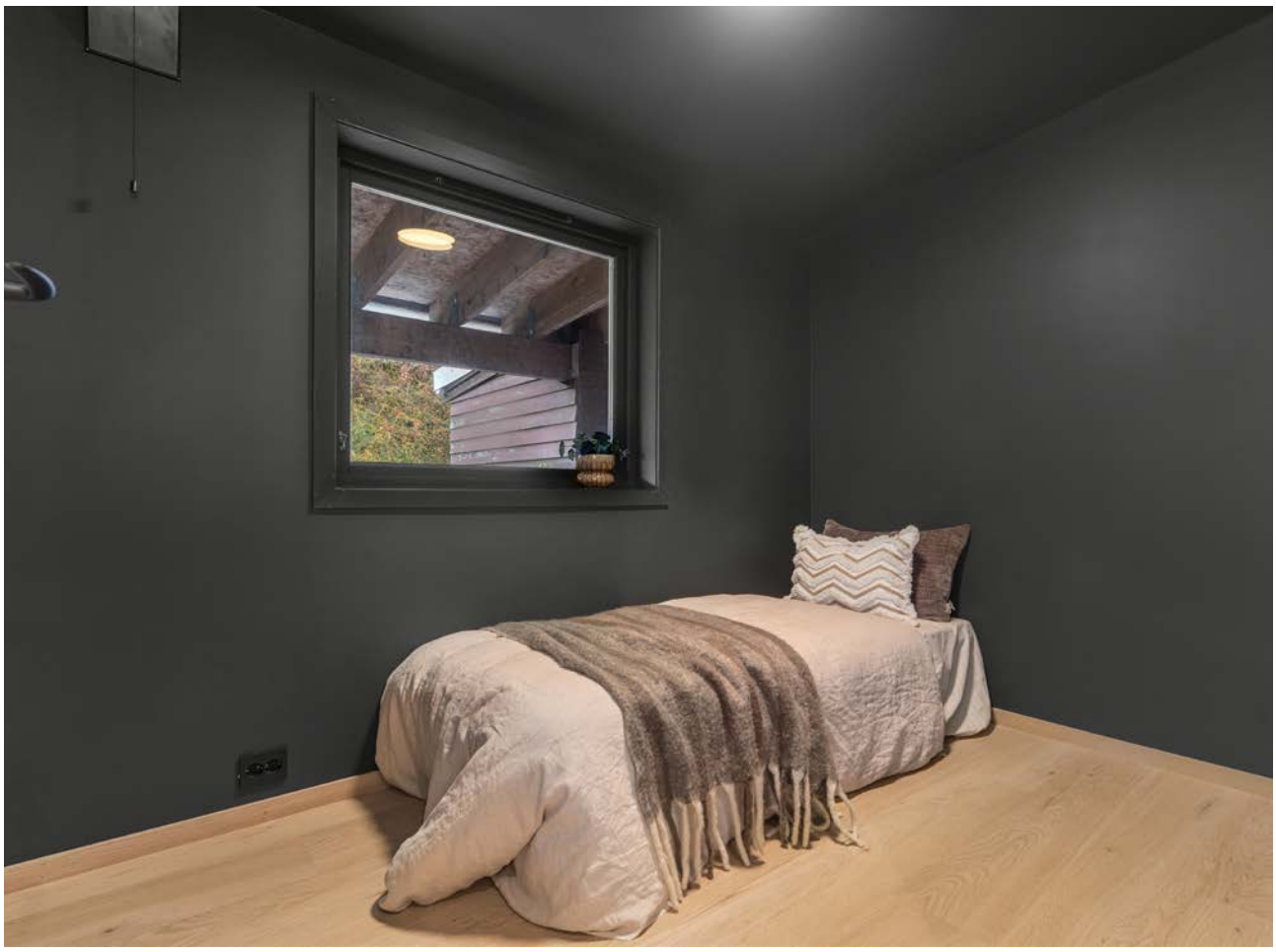






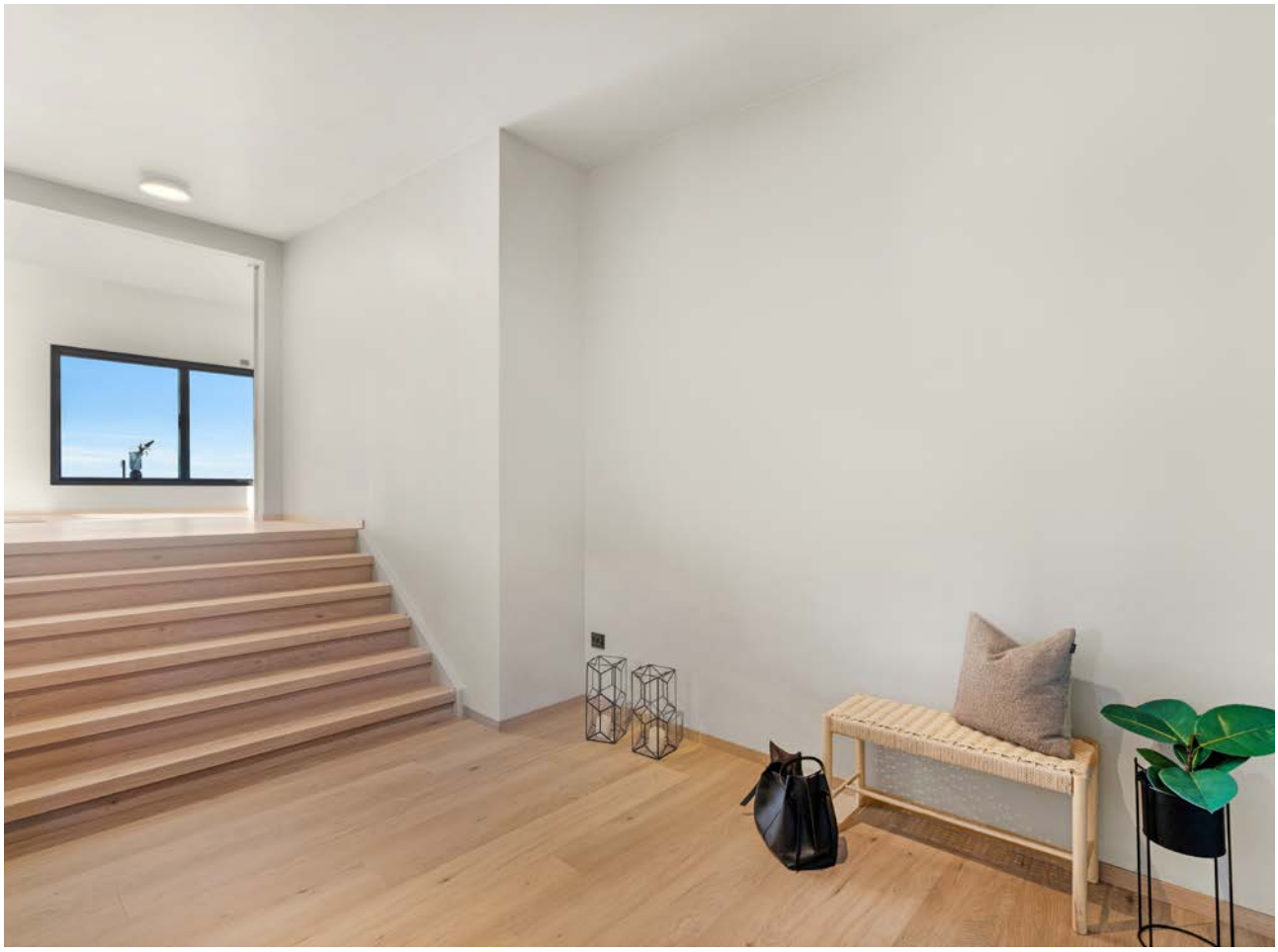












Underetasje

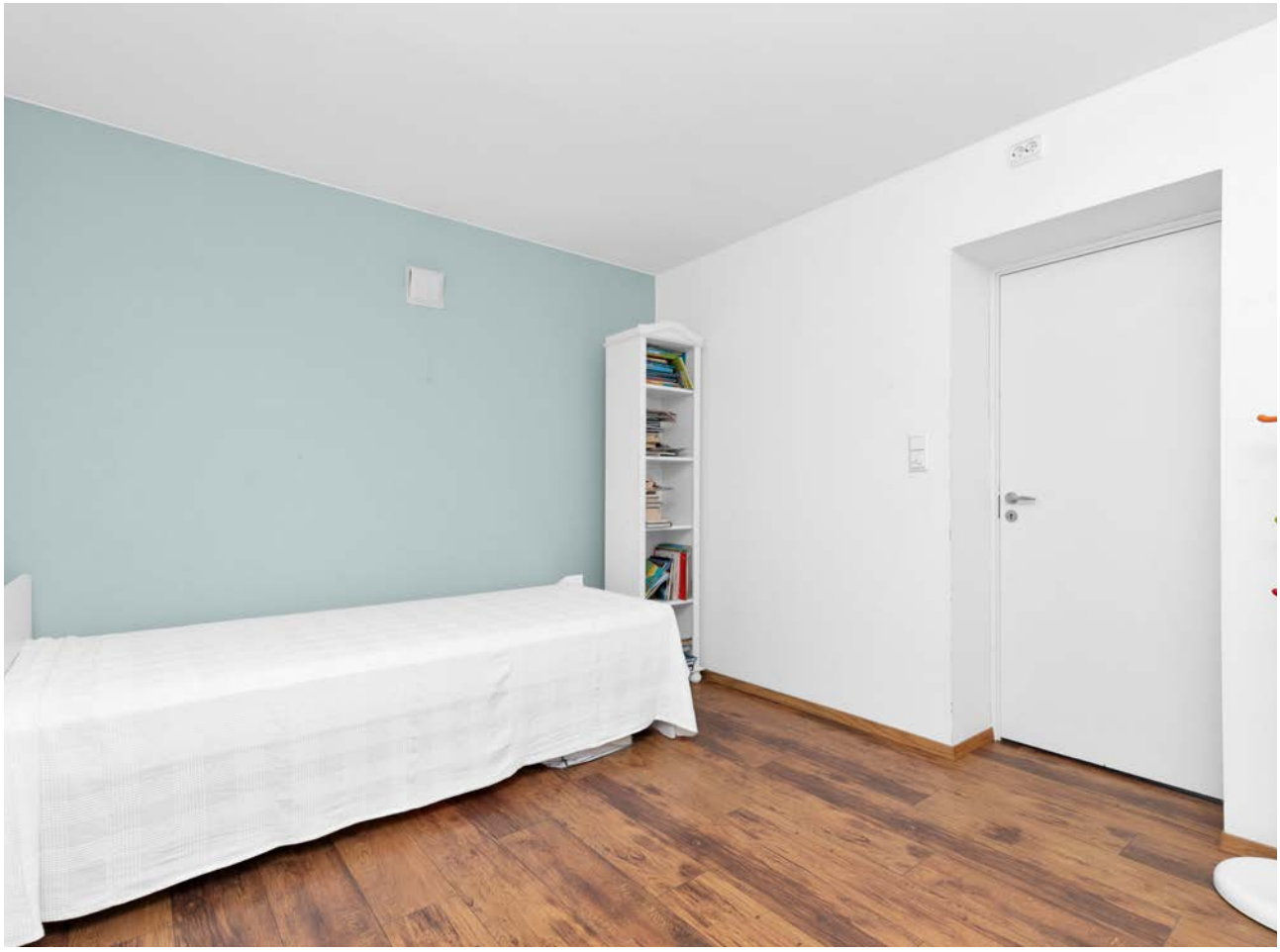










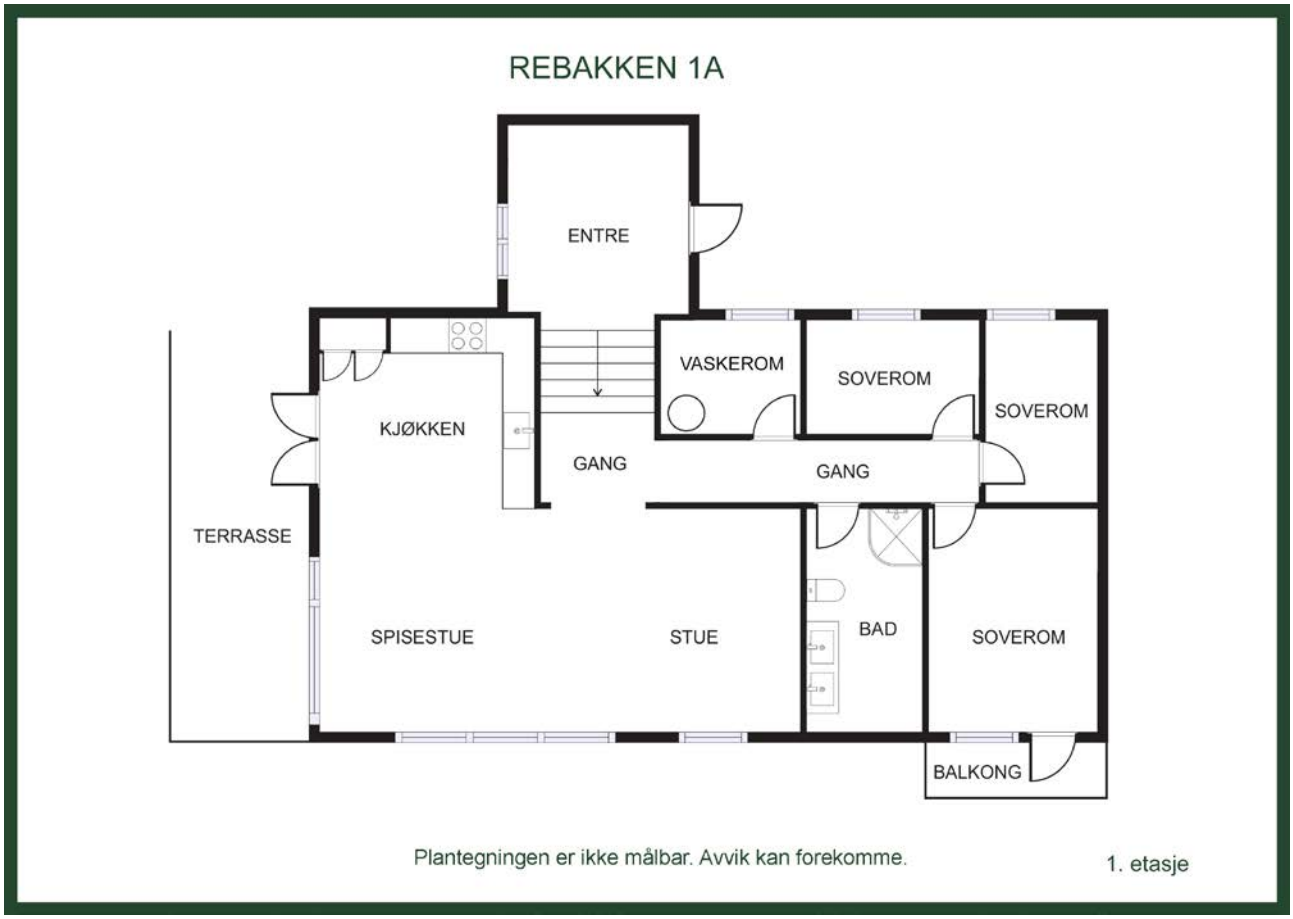


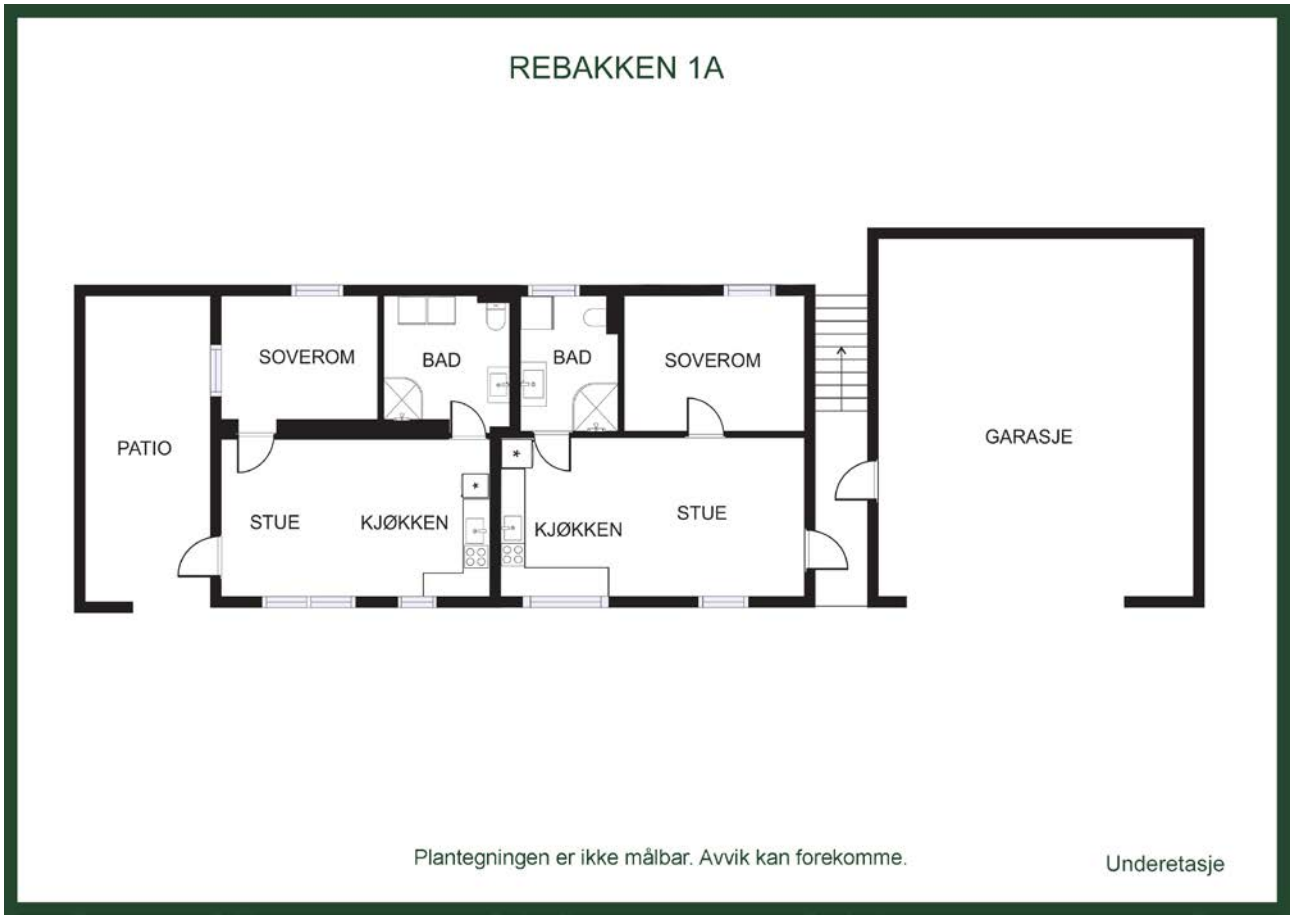









REBAKKEN 1A
ENTRE
VASKEROM
SOVEROM
SOVEROM
KJØKKEN
GANG
GANG
TERRASSE
SPISESTUE
STUE
BAD
SOVEROM
BALKONG
Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
1. etasje


REBAKKEN 1A
PATIO
SOVEROM
BAD
BAD
SOVEROM
GARASJE
STUE
KJØKKEN
KJØKKEN
STUE
Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Underetasje





Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet i Rebakken på Tasta. Herfra har du en spektakulær utsikt over innseilingen til Stavanger, og de flotte uteområdene gir gode solforhold. Trafikkstille gater og kort vei til skoler og barnehager gjør området svært barnevennlig. Kort vei til dagligvarebutikk og Tasta kjøpesenter. Flotte tur- og grøntområder i nærområde. God offentlig kommunikasjon.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

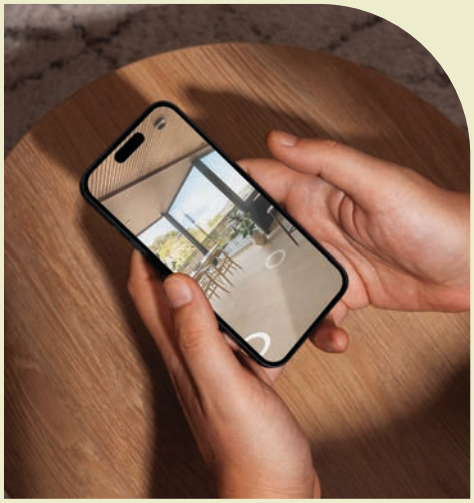
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Rebakken 1A

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Rebakken 1A, 4028 STAVANGER

Oppdragsnummer
12-0261/26

Selger
Rebecca Mitchell
Oddvar Lund Johnsen

Matrikkel
Gårdsnummer 28, bruksnummer 727, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 28, bruksnummer 872, , ideell andel 1/1.
 i Stavanger kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
E

Strømforbruk
Selger har avtale om Norgespris.
Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Tomt
Eiet tomt på 760 kvm.

Beskrivelse av tomt
Opparbeidet og bebygd. Det medfølger en ubebygd parsell mot vest (gnr 28 bnr 872) på 93 kvm. Dette er medberegnet i opplyst areal.

Takst
Tilstandsrapport datert 23.09.2026. utført av .

Byggeår
1962

Byggemåte
Eneboligen er fra 1960 og har grunnmur i betong med drenering som normalt på oppføringstidspunktet. Ytterveggene er oppført i reisverk i tre med trekledning, og enkelte kledningsbord er skiftet ut i 2026. Taket har takkonstruksjon i tre og er tekket med Protan tekke av

nyere dato, med takrenner, beslag og nedløp. Takkonstruksjonen er helt tildekket/innkledd. Vinduer mot sjø er fra 2026, mens øvrige vinduer i hovedsak er av eldre varierende alder. Balkongdør er fra 2026, skyvedør er fra 2012, og øvrige utvendige dører er av varierende alder, hvor dører til leilighetene antas å være fra 2006. Utvendig er det også balkong med terrassebord i tre og rekkverk i tre, samt utvendig trapp i tre og betong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner.
Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskserien 700.320

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: TG.2 er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år
iht. Byggforskserien 700.320
Tildels stor slitasje ble observert.

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1
Avvik: Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 40 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320
Ved befaring ble det observert fuktmerker i enkelte
vinduskarmer.
Grunnet alder er det fare for punkterte vindu.
Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger..
Punkterte vinduer er vanskelig og oppdage da det ofte kreves spesielle
lysforhold for å oppdage dette.

- Utvendig > Ytterdører - 1
Avvik: Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320
Slitasje og teg til oppsvell ble observert.

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Avvik: Ujevnheter og slitasje ble observert.
Lekkasje under balkong ble observert.
Enkelte søyler er i direkte kontakt med underlag, som fører til kapitaler
oppsug.
Vannoppsuget fører til tidligere råte dannelse.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Innvendig > Overflater - gulv - 1
Avvik: Ujevnheter, rift og merker ble observert.

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - 1
Avvik: Rift og marker av normal art ble observert.

- Våtrom > Underetasje leilighet 1 > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling
Avvik: Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på
20-

40 år iht. Byggforskserien 700.320

- Våtrom > Underetasje leilighet 1 > Bad/vaskerom > Overflater gulv
Avvik: Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på
20-
40 år iht. Byggforskserien 700.320
Fall til sluk er i underkant av kravene fra Tekniske forskrifter.
Bom (hulrom under fliser) ble observert.

- Våtrom > Underetasje leilighet 1 > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år
iht.
Byggforskserien 700.320

- Våtrom > Underetasje leilighet 2 > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling
Avvik: Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på
20-
40 år iht. Byggforskserien 700.320

- Våtrom > Underetasje leilighet 2 > Bad/vaskerom > Overflater gulv
Avvik: Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på
20-
40 år iht. Byggforskserien 700.320
Fall til sluk er i underkant av kravene fra Tekniske forskrifter.
Bom (hulrom under fliser) ble observert.

- Våtrom > Underetasje leilighet 2 > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år
iht.
Byggforskserien 700.320

- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling
Avvik: Det er ikke synlig membran rundt gjennomføringer i vegger.

- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon
Avvik: Det er ikke montert mekanisk avtrekk.

- Kjøkken > Underetasje leilighet 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Slitasje ble observert.

- Kjøkken > Underetasje leilighet 2 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Slitasje ble observert.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at
mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er
passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær
oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Avvik: Det er ikke etablert mekanisk avtrekk fra vaskerom.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320
Terreng fallet fra grunnmur var under anbefalt terrengfall på 2 cm pr
meter minst 3m fra grunnmur.
Det var stedvis terrengfall inn mot grunnmur.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Avvik: Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > Underetasje leilighet 1 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våtrom > Underetasje leilighet 2 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Elektrisk anlegg:

El. Installasjoner tilpasset byggets funksjoner.
El. anlegg i første etasje er fra 2026.
El. anlegg i underetasje er fra 2006.
Avvik: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer ale
utvendige ledninger som ikke er forsvarlig festet.
Kontroll av løse utvendige ledninger bør utføres.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Malerfirma tunge as
Beskrivelse: Installasjon av membran

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja
Beskrivelse: Ny Sveisemembran ble lagt

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Centrum rør
Beskrivelse: Nye vannrør til bad og vaskerom samt avløp bad og vaskerom

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks.
oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Nova
Beskrivelse: Komplett nytt elsystem i overetasje

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja
Beskrivelse: Kontroll ved ferdigstillelse av nytt elanlegg overetasje

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
Ja
Beskrivelse: Jeg oddvar sammen med min far (faglært) har totalrenovert overetasjen innvendig i boligen på egeninnsats

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Ja
Beskrivelse: 2 leiligheter i underetasje

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskrivelse: Godkjent som 1 leilighet men delt opp i 2

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Ja

Kommentar fra selger: Totalrenovert av eier (ufaglært) innvendig overetasje, eier tar ikke på seg reklamasjonsrett på dette arbeidet. El anlegg, vann og avløp samt membran er utført av faglærte

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger pr i dag i ett uregulert område, men avsatt av kommuneplan til bolig. Området for øvrig er regulert til bolig, felles lekeplass, park, offentlig bebyggelse, felles lekeplass.

Følger Kommuneplanens arealdel 2023-2040, ikrafttredelse 28.06.2024. 579.11 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse med områdenavn B333.
Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme byggeaktivitet på næringseiendommer langs sjøen mot nord/øst.

Utsnitt av reguleringskart medfølger i salgsoppgaven. Bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Stavanger kommune

Oppvarming
Varmepumpe og elektrisk.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

Parkeringsforhold
Oppstillingsplasser til biler på tomt.
Eiendommen har eierandel på 50% på fundament til garasje i tomtegrense mot nord. Se vedlagt dokument datert 10.08.25

Vei/Vann/Kloakk

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Privat vei over gnr. 28, bnr. 726. Se vedlagt dokument datert 10.08.25
Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adgang til utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.
Boligen er i dag innredet med 2 hybler i u.etg. Denne etasjen er ikke byggemeldt slik den fremstår i dag, og dette kan dermed ikke ansees som godkjent. Dagens planløsning avviker fra godkjente tegninger. Boligen er dog godkjent med 3 hybler i u.etg., med felles kjøkken og bad. Se vedlagt originaltegning datert 27.06.1961. Etasjen er dermed godkjent for rom til varig opphold, men det må etableres adkomst til hoveddel fra u.etg. Dagens hybler kan dermed ikke ansees som godkjente. Dagens soverom er blant annet tegnet inn som hobbyrom og brensel.

Utleie av hybel, som en del av hovedboligen, forutsetter at rommet er godkjent av kommunen til varig opphold. De som kan ha interesse av å leie ut, oppfordres til å undersøke hvilke formelle og bygningsmessige krav som må oppfylles for å få godkjenning, dersom ikke rommet fremgår av bygningstegninger som rom for varig opphold. Slike opplysninger kan normalt skaffes ved henvendelse til kommunen.

Den ene hybelen er pr. i dag utleid for kr. 12 500,- pr. mnd. + strøm. 3 mnd. gjensidig oppsigelsestid. Vaskemaskin, tørketrommel, kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr samt sofa, spisebord og seng tilhører selger.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen. Det foreligger dog godkjent vedtak datert 10.01.1962 og godkjente tegninger datert 27.06.1961
Det foreligger vedtak om bygging av veranda datert 25.04.1995 og 24.06.2010. Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for dette arbeidet.
Det foreligger tillatelse til oppføring av dobbel garasje datert 16.01.2008. Arbeidet her har ikke blitt ferdigstilt.

Boligen er i dag innredet med 2 hybler i u.etg. Denne etasjen er ikke byggemeldt slik den fremstår i dag, og dette kan dermed ikke ansees som godkjent. Dagens planløsning avviker fra godkjente tegninger. Boligen er dog godkjent med 3 hybler i u.etg., med felles kjøkken og bad. Se vedlagt originaltegning datert 27.06.1961. Etasjen er dermed godkjent for rom til varig opphold, men det bør etableres adkomst til hoveddel fra u.etg. Dagens hybler kan dermed ikke ansees som godkjente. Dagens soverom er blant annet tegnet inn som hobbyrom og brensel, og er dermed ikke godkjent til rom for varig opphold. Planløsning i 1.etg. er ikke iht til byggemeldte tegninger. Kjøkken har blitt flyttet ut i stue, og stue har blitt utvidet. Dagens bad ligger der hvor tidligere kjøkken og bod var plassert. Dagens vaskerom var opprinnelig bad.
Det er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger for dagnes løsning. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper og er kjøpers risiko.

Iht godkjente tegninger 27.06.1961 er boligen bygget med pipe. Det foreligger ingen dokumentasjon på når denne ble revet, eller om dette er omsøkt.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt

søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Innhold

1.etg.: Entre, gang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom, terrasse og veranda.
U.etg.: Hybel 1: Stue/kjøkken, kontor og bad. Hybel 2: Stue/kjøkken, kontor og bad.*
* Dagens planløsning avviker fra godkjente tegninger. Dagens hybler kan dermed ikke ansees som godkjente. Dagens soverom er blant annet tegnet inn som hobbyrom og brensel og er ikke godkjente soverom.
Boligen er dog godkjent med 3 hybler i u.etg., med felles kjøkken og bad. Se originaltegninger som følger vedlagt i salgsoppgaven

Standard

Hentet fra tilstandsrapport datert 05.11.26:
"Enebolig fra 1960.
2 leiligheter i underetasje med innredning fra 2006.
Boligen har innvendig oppgradering første etasje inklusivt gulv, vegger, bad og vaskerom i 2026.
Alle kjøkken fra 2006.
Bad hoveddel fra 2026.
Taktekking av nyere dato.
Tildes stor slitasje på utvendig kledning, og hoveddør.
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygnings komponentene utover i rapporten"

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer i hovedetasje.
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap i hybel mot sør. Komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel i hybel mot nord.

Et av kjøleskapene fungerer ikke.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Arealer

BRA - i: 196 m²
BRA - e: 30 m²
BRA totalt: 226 m²
TBA: 27 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 41 47 m² Stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom Stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom
1. etasje
BRA-i: 108 m² Entre, gang/trapp, stue/kjøkken, bad, 3 soverom og vaskerom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
27 m² Terrasse- og balkongareal

Felles bod under parkeringspla
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 30 m² Bod areal uten port.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Enebolig
Balkong på fra soverom på 6m2 og balkong fra stue på 21m2 er medregnet under arealberegningen som åpent areal (TBA)

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Rominndeling med 2 leiligheter i underetasje er ikke byggegodkjent.
Rominndeling første etasje er ikke iht. byggegodkjente tegninger

Økonomi

Prisantydning
Kr. 9 500 000,-

Kommunale avgifter
Kr 32 908,- pr år 2026

Info kommunale avgifter
Avgiften fordeles på tolv terminer.

Formuesverdi - Primær
Kr. 1 546 993,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 6 187 972,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger
kr. 9 500 000,- (Prisantydning)
---

kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 237 500,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 257 490,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 9 757 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

1103/28/727:
25.10.1961 - Dokumentnr: 305517 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:28 Bnr:689

20.10.2017 - Dokumentnr: 1163671 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:28 Bnr:741
Elektronisk innsendt

06.09.1966 - Dokumentnr: 4743 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:726
Dette dokumentet er ikke å oppdrive hos Statens Kartverk dessverre. Ny avtale er laget og følger vedlagt. Denne kan tinglyses hvis ønskelig.

Grunnboksdato
23.09.2026

Diverse opplysninger

Diverse

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere utvasket mellom visning og overtakelse

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert
10.11.2026

Ansvarlig meglerforetak
NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS
Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

Megler
Svein Magnus Melgaard, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Epost: smm@notar.no

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Andre forsikringer
Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av

Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Konsesjon

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

Dette gjelder ubebygd tomt gnr. 28 bnr. 872.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Rebakken 1A

Vedlegg

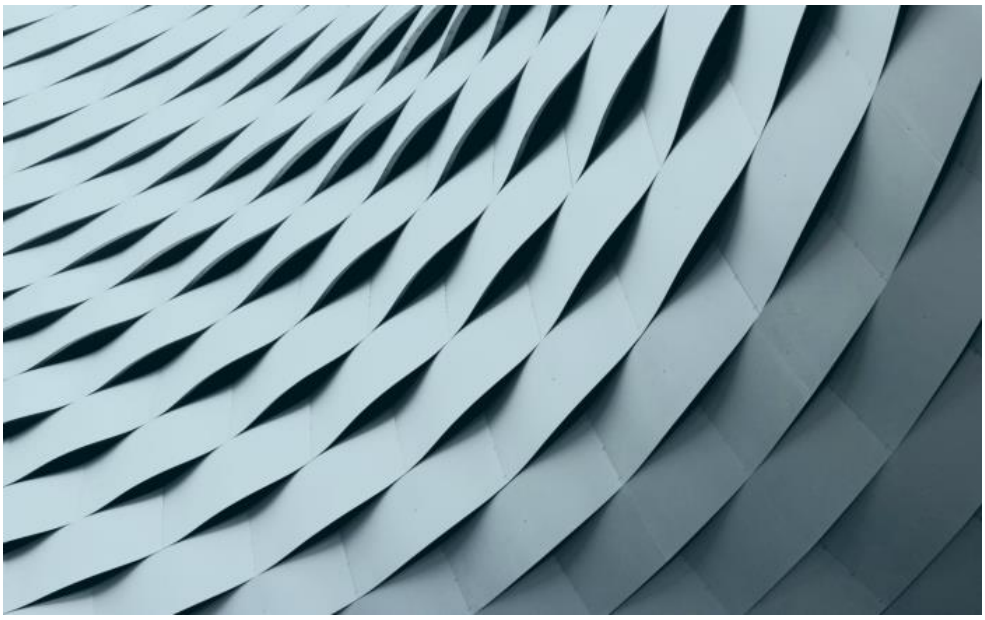
TIlstandsrapport utført av Taksering AS v/Bernt Petter Andersen datert 05.11.2026, selgers egenerklæring datert 04.11.2026, energiattest, originale tegninger datert 27.06.1967, veirett/garasje datert 10.08.25, grunnkart som følger vedlagt. Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Rebakken 1A , 4028 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 28, bnr. 727

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 23.10.2026 **Rapportdato:** 05.11.2026 **Oppdragsnr.:** 12979-2241 **Eiendomsverdi ref nr:** VZ9542

Autorisert foretak: Taksering AS

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 opptrer 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.

Rapportansvarlig

Bernt Petter Andersen

bpa@takseringas.no

951 03 429

Rebakken 1A , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 727
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

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 ivaretatt. 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 lovlighet (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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Rebakken 1A , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 727
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

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

Rebakken 1A , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 727
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1960.
2 leiligheter i underetasje med innredning fra 2006.
Boligen har innvendig oppgradering første etasje inklusivt gulv, vegger, bad og vaskerom i 2026.
Alle kjøkken fra 2006.
Begge bad/vaskerom i underetasje fra 2006.
Taktekking av nyere dato.
Tildes stor slitasje på utvendig kledning, og hoveddør.
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygnings komponentene utover i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Tekket med Protan tekke av nyere dato.
Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde
arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.
Takrenner, beslag og ned løp.
Takkonstruksjon i tre.
Takkonstruksjonen er helt tildekket / innkledd.
Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke
vurderes.
Reisverk i tre med tre kledning.
Enkelte kledningsbord er skiftet ut i 2026. TG.1
Vinduer mot sjø er fra 2026.
Alle vinduer med unntak av vinduer mot sjø i første etasje er av eldre varierende alder.
Balkongdør fra 2026.
Skyvedør fra 2012.
Skyvedør har noe utvendig slitasje.
Resterende utvendige dører er av varierende alder.
Dører til leiligheter antas er fra 2006.
Balkong med terrassebord i tre.
Rekkverk i tre.
Utvendig trapp i tre og betong.

INNVENDIG Gå til side

Laminat i første etasje og laminat i en av leilighetene er fra 2026.
Ujevnheter, av normal art iht. alder.
Gulvoverflater i en leilighet av eldre dato.
Innvendige vegg og takoverflater er oppgradert med sparkling og maling i 2026.
Vegger og himling er malt og vedlikeholdt av nyere dato.
Det ble utført fuktmåling med piggelektrode i tresvill bak utforingen mot grunnmur. Målingene viste henholdsvis 17,0 og 16,9 %.
Verdiene ligger ved overgangen mellom instrumentets tørr- og risikoområde. Det ble ikke registrert synlige fuktskader eller unormal lukt ved undersøkelsesstedet. Måleresultatene og øvrige observasjoner ved åpningen ga ikke holdepunkter for pågående fuktskade på befaringsdagen. På dette grunnlaget er det undersøkte forholdet vurdert til TG1.

Undersøkelsen er en lokal stikkprøve. Måleresultatene gjelder det undersøkte punktet og forholdene på måletidspunktet. Fuktforhold kan variere med årstid og belastning fra grunnen. Undersøkelsen avklarer ikke tilstanden i øvrige skjulte deler av konstruksjonen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Underetasje leilighet 1 › Bad/vaskerom
Bad underetasje leilighet 1 fra 2006.
Opplyst av eier.
Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv.
Sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert.
TG er satt ut fra alder.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Seksjon fra 2025.
Toalett.
Dusj med glassdør.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Ikke synlig drenering fra sisterne (den kan være skjult) TG.2
Mekanisk ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våtrom › Underetasje leilighet 2 › Bad/vaskerom
Bad underetasje leilighet 1 fra 2006.
Opplyst av eier.
Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv.
Sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert.
TG er satt ut fra alder.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Seksjon fra 2025.
Toalett på vegg.
Dusjkabinett
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Ikke synlig drenering fra sisterne (den kan være skjult) TG.2
Mekanisk ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våtrom › 1 Etasje › Bad
Bad fra 2026.
Våtromsplater på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Sluk med metallrist.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Dusj med glassdør.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Ut i fra alder kan sisternen kan være
utstyrt med SafetyBag-vanntett pose rundt sisternen som fanger opp
fukt ved en eventuell lekkasje.
Mekanisk ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og heller ikke tatt i bruk.

Våtrom › 1 Etasje › Vaskerom
Vegger og himling har malte overflater fra 2026.
Fliser fra 2026 på gulv.
Plast sluk med metallrist.
Opplegg for tørketrommel og vaskemaskin med stoppe krane.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Rebakken 1A , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 727
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Underetasje leilighet 1 › Stue/kjøkken
Kjøkken underetasje leilighet 1 fra 2006.
Vannstopper og komfyrvakt ble ikke registrert.
Mekanisk ventilator

Kjøkken › Underetasje leilighet 2 › Stue/kjøkken
Kjøkken underetasje leilighet 2 fra 2006.
Vannstopper og komfyrvakt ble ikke registrert.
Mekanisk ventilator

Kjøkken › 1 Etasje › Stue/kjøkken
Kjøkken av ukjent alder, velutstyrt med god skapplass.
Malt i 2026.
Komfyrvakt ble registrert.
Vannstopper ble ikke registrert.
Normal slitasje.
Mekanisk ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør.
1 etasje bad og vaskerom fra 2026.
Fra kjøkken av ukjent alder.
Kobberrør i underetasje.
Avløpsrør i plast.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og bad/vaskerom.
Bereder i første etasje er fra 2026.
Beredere i underetasje er fra 2006.
El. Installasjoner tilpasset byggets funksjoner.
El. anlegg i første etasje er fra 2026.
El. anlegg i underetasje er fra 2006.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.
Grunnmur i betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

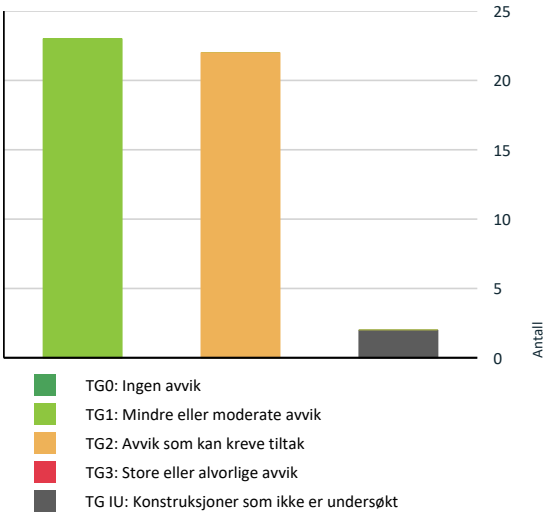
Rominndeling med 2 leiligheter i underetasje er ikke byggegodkjent.
Rominndeling første etasje er ikke iht. byggegodkjente tegninger.

Rebakken 1A , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 727
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje leilighet 1 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje leilighet 2 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører - 1** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv - 1** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje leilighet 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje leilighet 1 > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje leilighet 1 > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje leilighet 1 > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje leilighet 2 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje leilighet 2 > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje leilighet 2 > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje leilighet 2 > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rebakken 1A , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 727
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer ale utvendige ledninger som ikke er forsvarlig festet.

Rebakken 1A , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 727
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1960

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tekket med Protan tekke av nyere dato.
Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, beslag og ned løp.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner. Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon i tre.
Takkonstruksjonen er helt tildekket / innkledd.
Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke vurderes.

Vurdering av avvik:
• TG.2 er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller.

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig kontroll anbefales.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Reisverk i tre med tre kledning.
Enkelte kledningsbord er skiftet ut i 2026. TG.1

Vurdering av avvik:
• Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskserien 700.320
Tildels stor slitasje ble observert.
TG.2-TG.3

Konsekvens/tiltak
• Utskifting av kledning må påregnes.





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer mot sjø er fra 2026.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse
Alle vinduer med unntak av vinduer mot sjø i første etasje er av eldre varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 40 år er oversteget. Byggforskserien 700.320
Ved befaring ble det observert fuktmerker i enkelte vinduskarmer.
Grunnet alder er det fare for punkterte vindu.
Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger..
Punkterte vinduer er vanskelig og oppdage da det ofte kreves spesielle lysforhold for å oppdage dette.
• Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

TG 1 Ytterdører

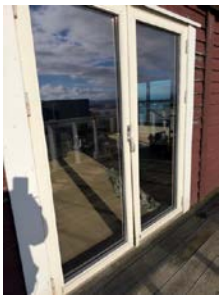
Rebakken 1A , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 727
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balkongdør fra 2026.
Skyvedør fra 2012.
Skyvedør har noe utvendig slitasje.



TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Resterende utvendige dører er av varierende alder.
Dører til leiligheter antas er fra 2006.

Vurdering av avvik:

• Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320
Slitasje og teg til oppsvell ble observert.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med terrassebord i tre.
Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Ujevnheter og slitasje ble observert.
Lekkasje under balkong ble observert.
Enkelte søyler er i direkte kontakt med underlag, som fører til kapitaler oppsug.
Vannoppsuget fører til tidligere råte dannelse.

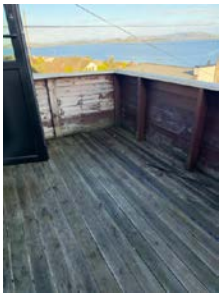
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og utskiftninger må påregnes.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.









Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i tre og betong.

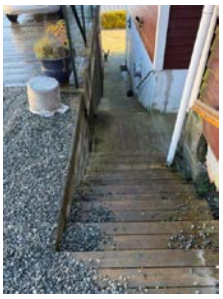
Rebakken 1A , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 727
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.







INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Laminat i første etasje og laminat i en av leilighetene er fra 2026.
Ujevnheter, av normal art iht. alder.



TG 2 Overflater - gulv - 1

Beskrivelse
Gulvoverflater i en leilighet av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Ujevnheter, rift og merker ble observert.

Konsekvens/tiltak
• Oppgradering/utskifting etter ønske/behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Innvendige vegg og takoverflater er oppgradert med sparkling og maling i 2026.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger - 1

Beskrivelse
Vegger og himling er malt og vedlikeholdt av nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Rift og marker av normal art ble observert.

Konsekvens/tiltak
• Ingen oppgradering påkrevet.
Oppgradering etter behov og ønske.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rebakken 1A , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 727
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Tilstandsrapport

Det ble utført fuktmåling med piggelektrode i tresvill bak utforingen mot grunnmur. Målingene viste henholdsvis 17,0 og 16,9 %. Verdiene ligger ved overgangen mellom instrumentets tørr- og risikoområde. Det ble ikke registrert synlige fuktskader eller unormal lukt ved undersøkelsesstedet. Måleresultatene og øvrige observasjoner ved åpningen ga ikke holdepunkter for pågående fuktskade på befaringsdagen. På dette grunnlaget er det undersøkte forholdet vurdert til TG1.

Undersøkelsen er en lokal stikkprøve. Måleresultatene gjelder det undersøkte punktet og forholdene på måletidspunktet. Fuktforhold kan variere med årstid og belastning fra grunnen. Undersøkelsen avklarer ikke tilstanden i øvrige skjulte deler av konstruksjonen.



VÅTROM

UNDERETASJE LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad underetasje leilighet 1 fra 2006.
Opplyst av eier.

UNDERETASJE LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-
40 år iht. Byggforskserien 700.320

• Ingen tiltak er påkrevet.
Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

UNDERETASJE LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

• Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-
40 år iht. Byggforskserien 700.320
Fall til sluk er i underkant av kravene fra Tekniske forskrifter.
Bom (hulrom under fliser) ble observert.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbar oppgradering er påkrevet.
Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

UNDERETASJE LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert.
TG er satt ut fra alder.

Vurdering av avvik:

• Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht.
Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

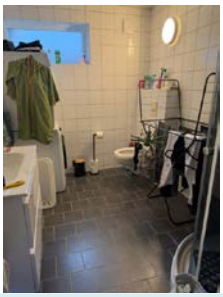
• Ingen oppgradering er påkrevet.
Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

UNDERETASJE LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Seksjon fra 2025.
Toalett.
Dusj med glassdør.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Ikke synlig drenering fra sisterne (den kan være skjult) TG.2



UNDERETASJE LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

UNDERETASJE LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

UNDERETASJE LEILIGHET 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Bad underetasje leilighet 1 fra 2006.
Opplyst av eier.

UNDERETASJE LEILIGHET 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-
40 år iht. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak
• Ingen tiltak er påkrevet.
Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

UNDERETASJE LEILIGHET 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:
• Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-
40 år iht. Byggforskserien 700.320
Fall til sluk er i underkant av kravene fra Tekniske forskrifter.
Bom (hulrom under fliser) ble observert.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbar oppgradering er påkrevet.
Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

UNDERETASJE LEILIGHET 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert.
TG er satt ut fra alder.

Vurdering av avvik:
• Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht.
Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak
• Ingen oppgradering er påkrevet.
Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

UNDERETASJE LEILIGHET 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Seksjon fra 2025.
Toalett på vegg.
Dusjkabinett
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Ikke synlig drenering fra sisterne (den kan være skjult) TG.2

UNDERETASJE LEILIGHET 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk ventilasjon.

UNDERETASJE LEILIGHET 2 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad fra 2026.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtromsplater på vegg og malt innvendig tak.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Sluk med metallrist.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

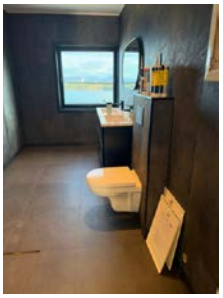
Beskrivelse

Rebakken 1A , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 727
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Tilstandsrapport

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Dusj med glassdør.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Ut i fra alder kan sisternen kan være
utstyrt med SafetyBag-vanntett pose rundt sisternen som fanger opp fukt ved en eventuell lekkasje.





1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk ventilasjon.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og heller ikke tatt i bruk.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Vegger og himling har malte overflater fra 2006.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke synlig membran rundt gjennomføringer i vegger.

Konsekvens/tiltak
• Vaskerommet fungerer med dette avviket.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Fliser fra 2026 på gulv.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Plast sluk med metallrist.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Opplegg for tørketrommel og vaskemaskin med stoppe krane.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk må etableres for å lukke avviket.

1 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

UNDERETASJE LEILIGHET 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Rebakken 1A , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 727
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Tilstandsrapport

Kjøkken underetasje leilighet 1 fra 2006.
Vannstopper og komfyrvakt ble ikke registrert.

Vurdering av avvik:
• Slitasje ble observert.

Konsekvens/tiltak
• Oppgradering må påregnes.



UNDERETASJE LEILIGHET 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Mekanisk ventilator

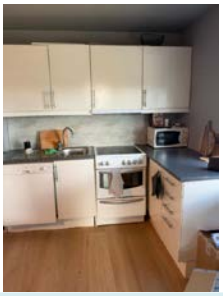
UNDERETASJE LEILIGHET 2 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkken underetasje leilighet 2 fra 2006.
Vannstopper og komfyrvakt ble ikke registrert.

Vurdering av avvik:
• Slitasje ble observert.

Konsekvens/tiltak
• Oppgradering etter behov.



UNDERETASJE LEILIGHET 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Mekanisk ventilator

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkken av ukjent alder, velutstyrt med god skapplass.
Malt i 2026.
Komfyrvakt ble registrert.
Vannstopper ble ikke registrert.
Normal slitasje.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Mekanisk ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Rør i rør.
1 etasje bad og vaskerom fra 2026.
Underetasje fra 2006.
Fra kjøkken av ukjent alder, men antas fra 2006.



Rebakken 1A , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 727
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert mekanisk avtrekk fra vaskerom.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk må etableres for å lukke avviket.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder i første etasje er fra 2026.
Beredere i underetasje er fra 2006.

⚠ 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

El. Installasjoner tilpasset byggets funksjoner.
El. anlegg i første etasje er fra 2026.
El. anlegg i underetasje er fra 2006.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer ale utvendige ledninger som ikke er forsvarlig festet.

Konsekvens/tiltak

• Kontroll av løse utvendige ledninger bør utføres.



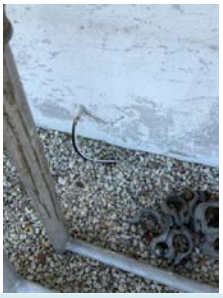




Rebakken 1A , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 727
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320
Terreng fallet fra grunnmur var under anbefalt terrengfall på 2 cm pr meter minst 3m fra grunnmur.
Det var stedvis terrengfall inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

• Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

• Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll/vedlikehold.

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

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer ale utvendige ledninger som ikke er forsvarlig festet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Kontroll av løse utvendige ledninger bør utføres.

Rebakken 1A , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 727
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Bygninger på eiendommen

Felles bod under parkeringsplass.



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Rebakken 1A , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 727
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

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

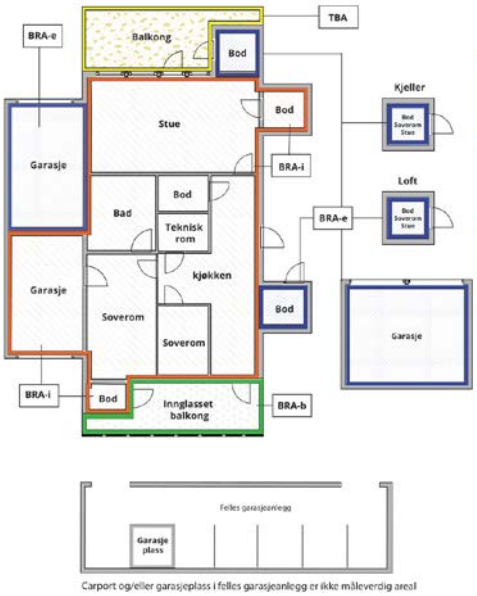
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

Rebakken 1A , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 727
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje leilighet 1	41			41	
Underetasje leilighet 2	47			47	
1 Etasje	108			108	27
SUM	**196**				**27**
SUM BRA	**196**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje leilighet 1	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom		
Underetasje leilighet 2	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom		
1 Etasje	Entre, gang/trapp, stue/kjøkken, bad, vaskerom		

Kommentar

Balkong på fra soverom på 6m2 og balkong fra stue på 21m2 er medregnet under arealberegningen som åpent areal (TBA)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Rominndeling med 2 leiligheter i underetasje er ikke byggegodkjent.
Rominndeling første etasje er ikke iht. byggegodkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Iht. tilstandsrapport og egenerklæring.

Felles bod under parkeringsplass.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod areal uten port.	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2026	Bernt Petter Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	727		0	667.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rebakken 1A

Hjemmelshaver
Johnsen Oddvar Lund, Mitchell Rebecca

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2026	
2	05.11.2026	
3	06.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rebakken 1A , 4028 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 727
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

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 minimumsinnholdet 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. Funksjonsprøving 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.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Stavanger

Oppdragsnr.
12-0261/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Oddvar Lund Johnsen	Rebecca Mitchell

Gateadresse
Rebakken 1A

Poststed	Postnr
STAVANGER	4028

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 12-0261/26

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Installasjon av membran
Arbeid utført av	Malerfirma tunge as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny Sveisemembran ble lagt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye vannrør til bad og vaskerom samt avløp bad og vaskerom
Arbeid utført av	Centrum rør

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Komplett nytt elsystem i overetasje
Arbeid utført av	Nova

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll ved ferdigstillelse av nytt elanlegg overetasje

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 12-0261/26

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg oddvar sammen med min far (faglært) har totalrenovert overetasjen innvendig i boligen på egeninnsats

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2 leiligheter i underetasje

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent som 1 leilighet men delt opp i 2

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 12-0261/26

Tilleggskommentar

Totalrenovert av eier (ufaglært) innvendig overetasje, eier tar ikke på seg reklamasjonsrett på dette arbeidet. El anlegg, vann og avløp samt membran er utført av faglærte

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 12-0261/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oddvar Johbsen	1c98bb1a61238b3bfc258f3bb34482ea7dd0512f	16.10.2026 14:25:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rebecca Mitchell	2f035754f2bd083a7bfcccd3a51215e3f739f51a	04.11.2026 10:36:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 12-0261/26

- → This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- → The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- → For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Rebakken 1A, 4028 STAVANGER**	
Dato for energimerking **20.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371721**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4355423**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **727**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **226,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **226,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **248,95**

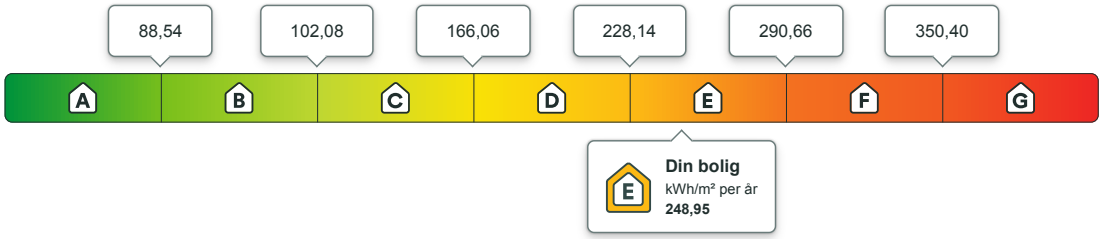
Rebakken 1A, 4028 STAVANGER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
48 377,61	**214,06**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Rebakken 1A, 4028 STAVANGER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Rebakken 1A, 4028 STAVANGER

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 20: Vask med fulle maskiner

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

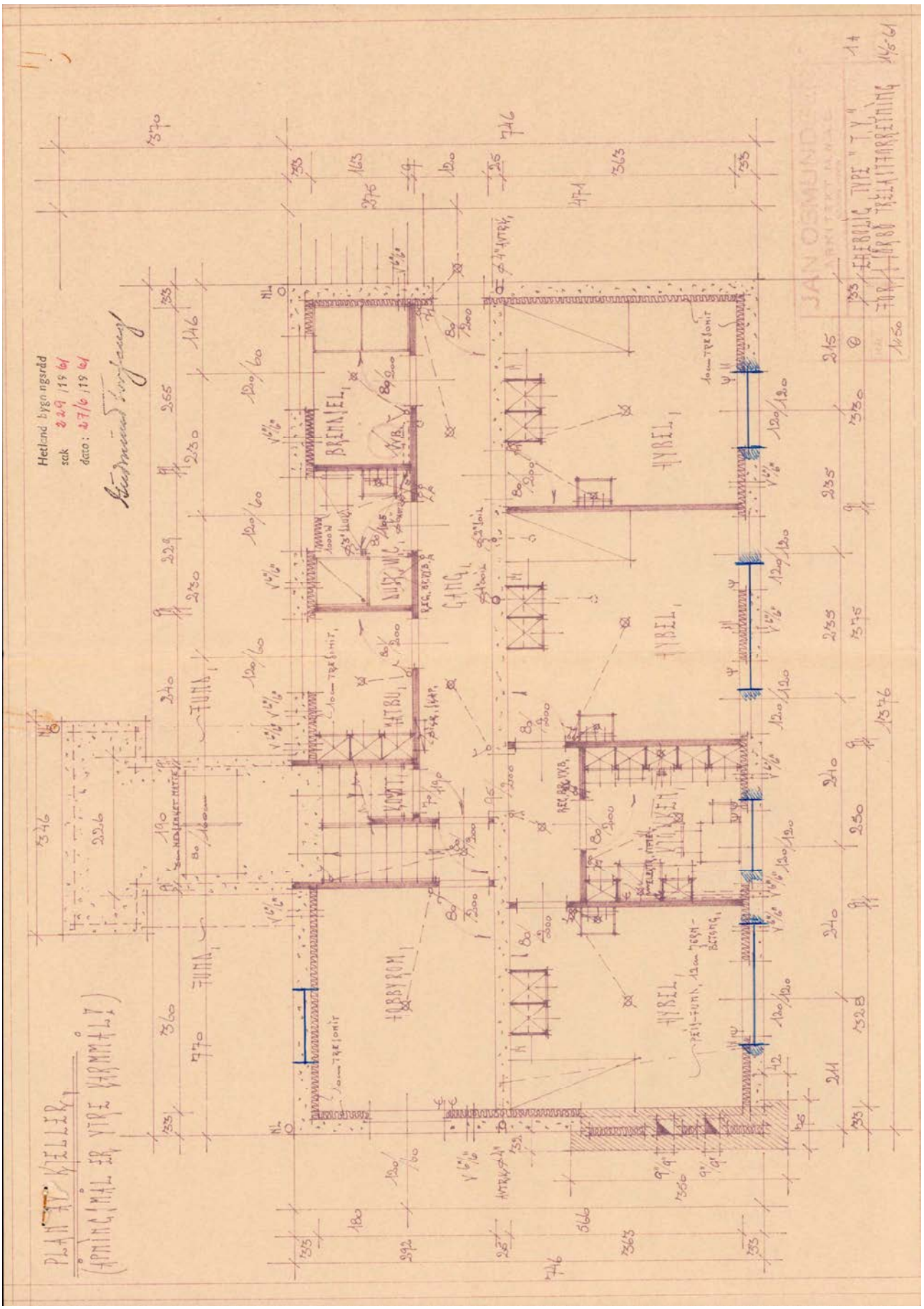
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

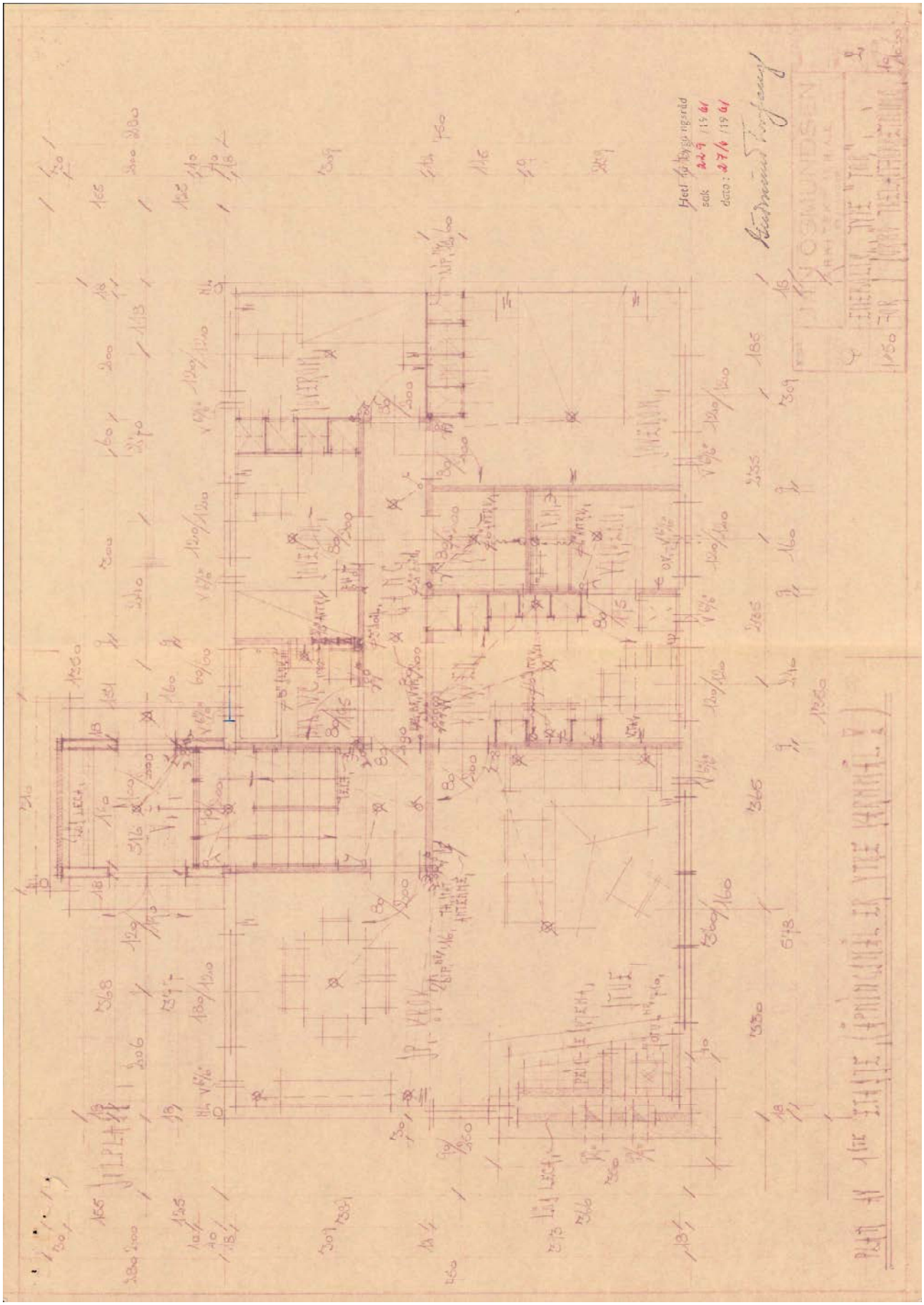
Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

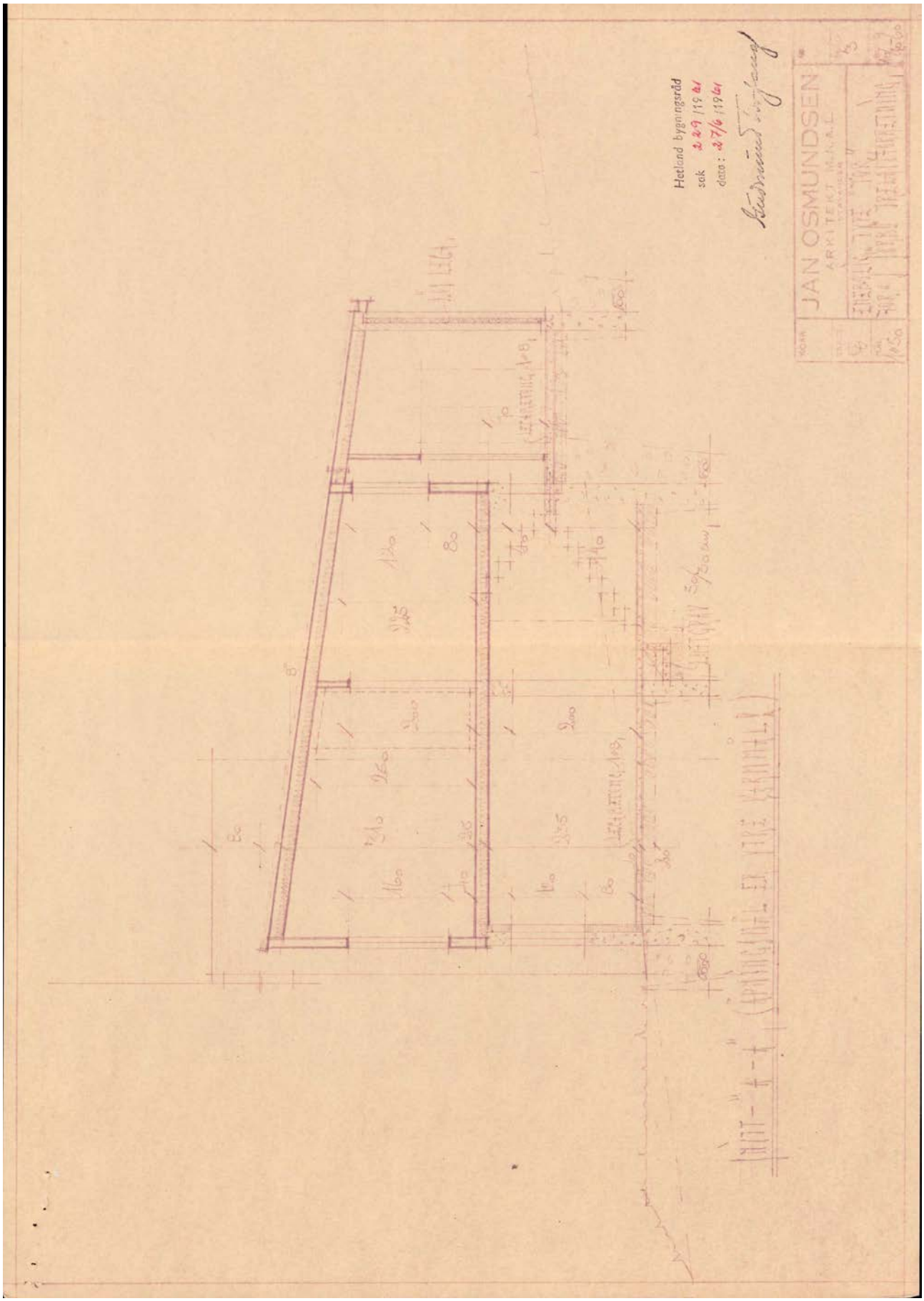
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

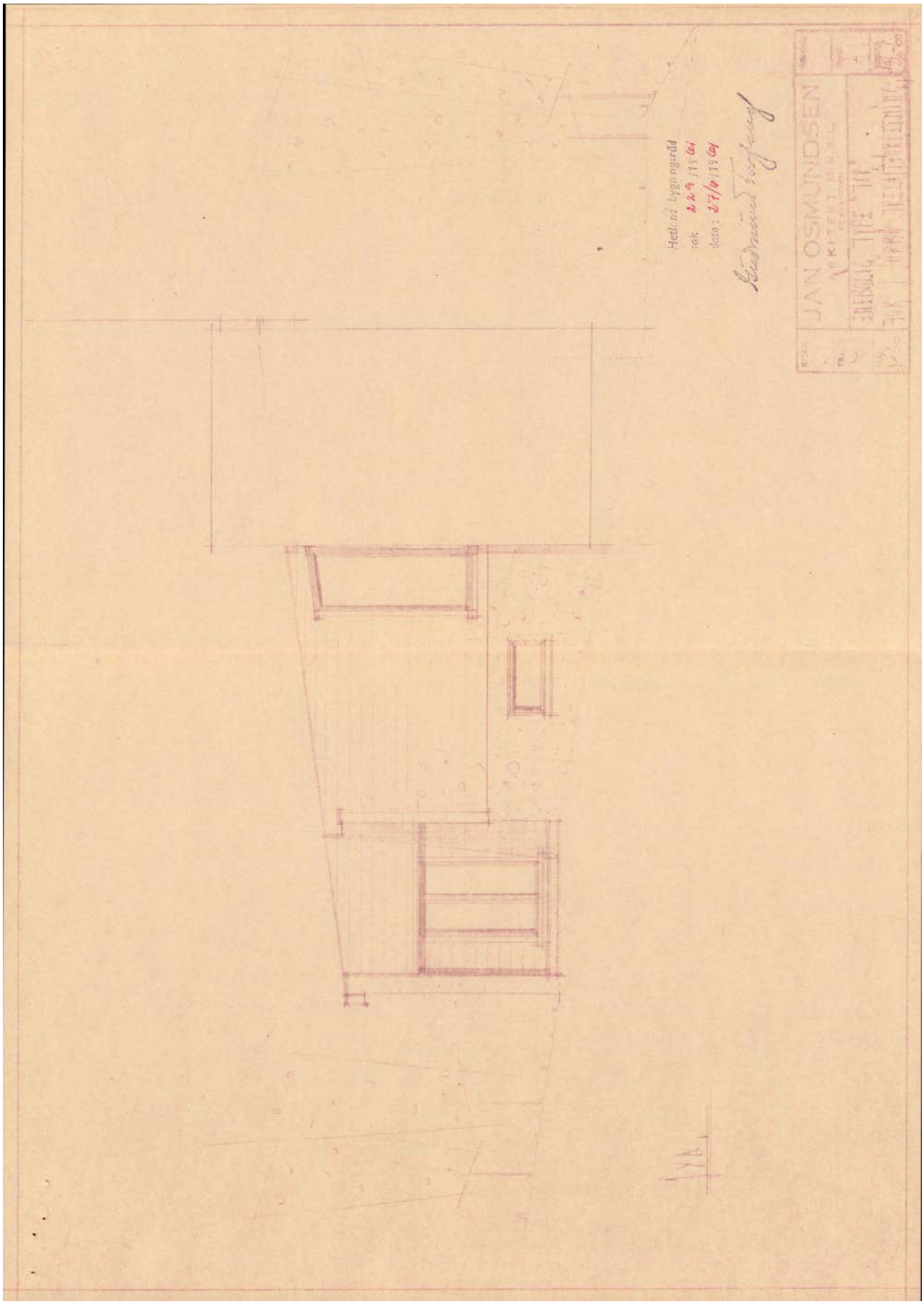
Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

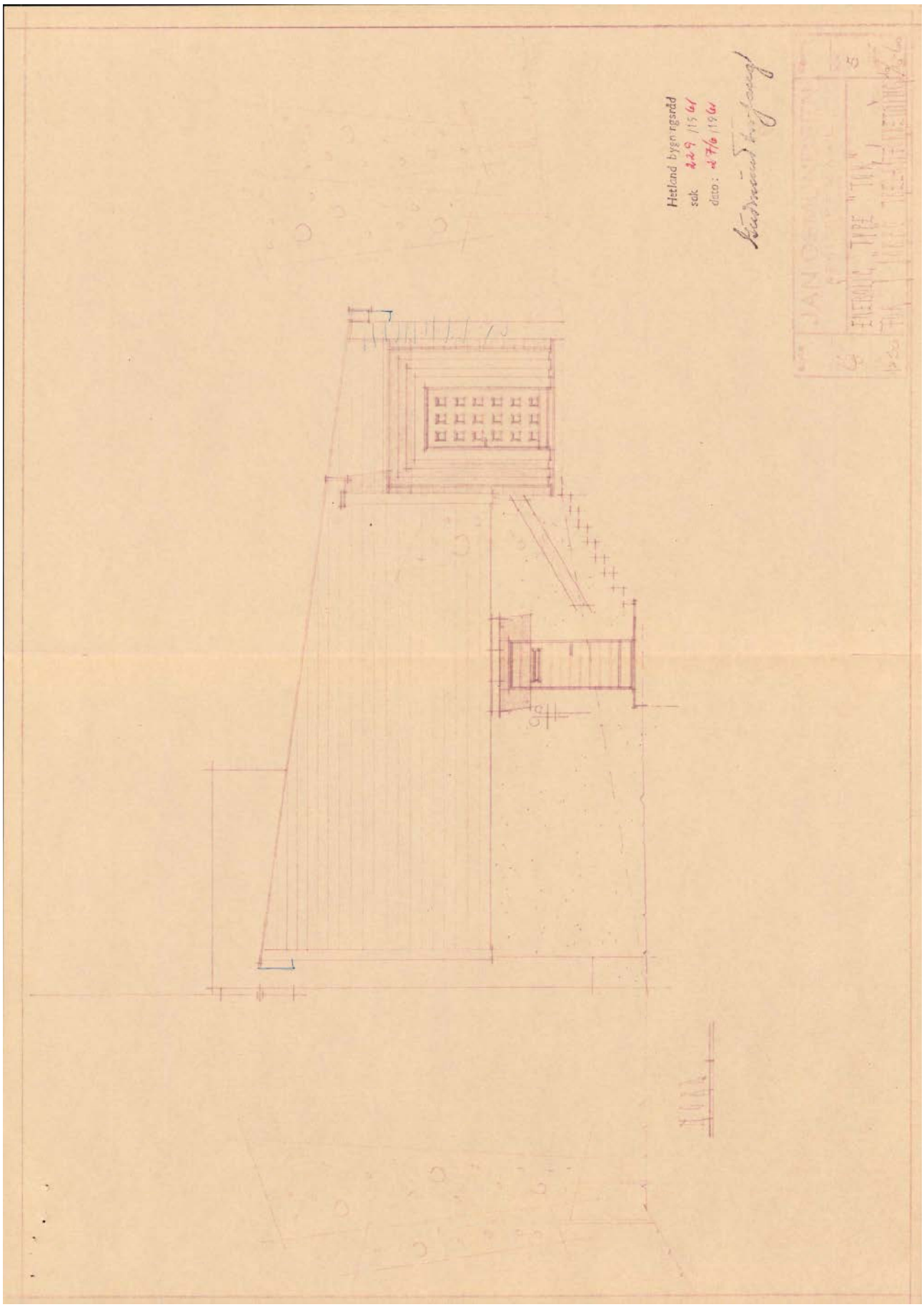
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

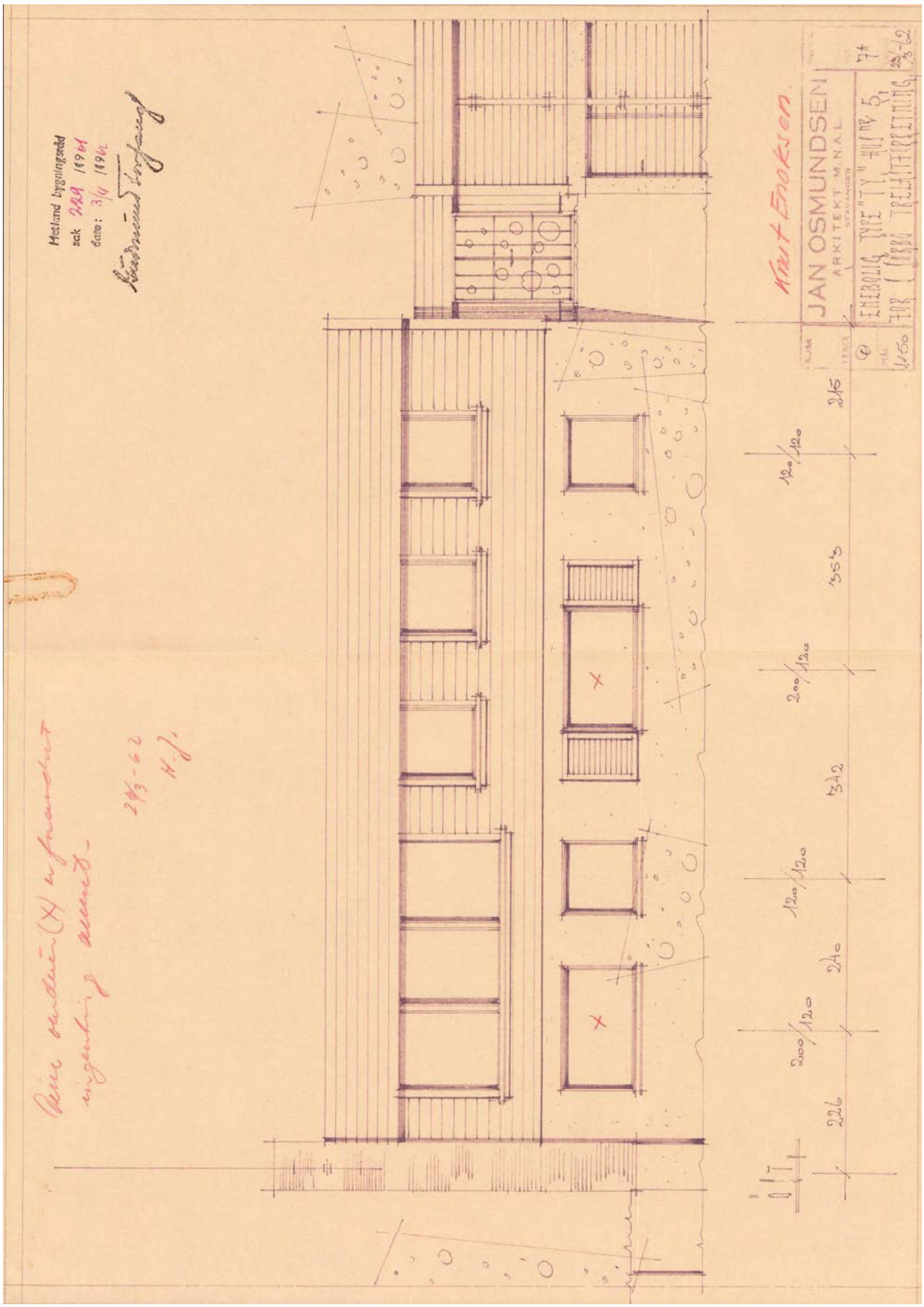

Hetland bygningsråd
sak 229/19 64
dato: 27/6/19 64
PLAN AV KJELLER
(OPPMÅLT FOR VIRE KARMTALL)
JAN OSMUNDSEN
ARKITEKT MNAL
FRIBOLIG TYPE "T.V."
FOR VIRE TRELASTFABRIKKER
1:50
14
14/5-64
BRENSEL
HYBEL
HOBBYROM
GANG
TRAPP
TRE-BETONG
Trelonit

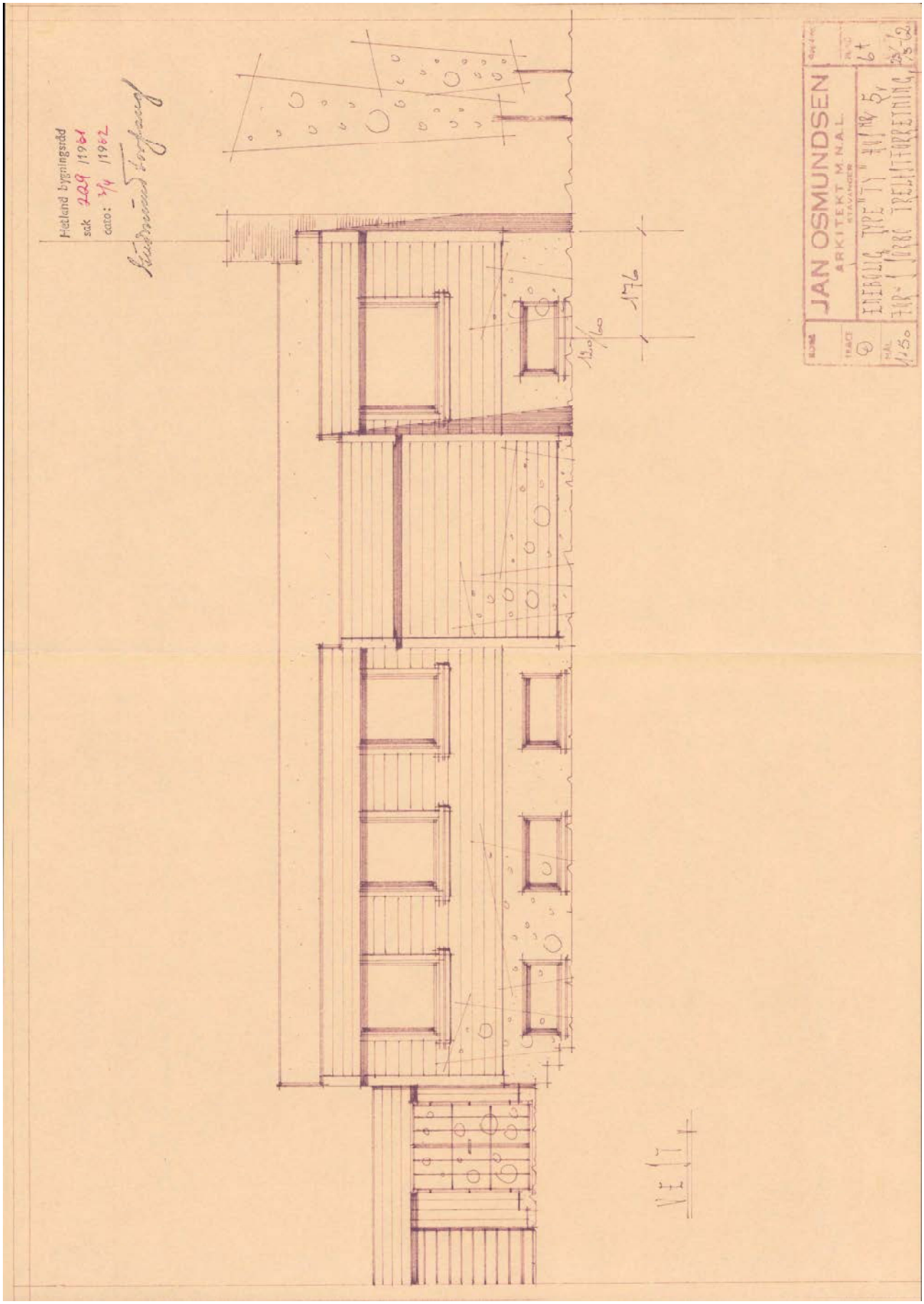



Hetland bygningsråd
sak 229/19 01
dato: 27/6 1901
JAN OSMUNDSEN
ARKITEKT M.N.A.L.


JAN OSMUNDSEN
ARKITEKT MNAL
Hetl. rid bygningsrådd
rek 22.9.15 GJ
dato: 27/9/15 GJ


Hetland byggesråd
søk 229/15 GI
dato: 27/6 1964

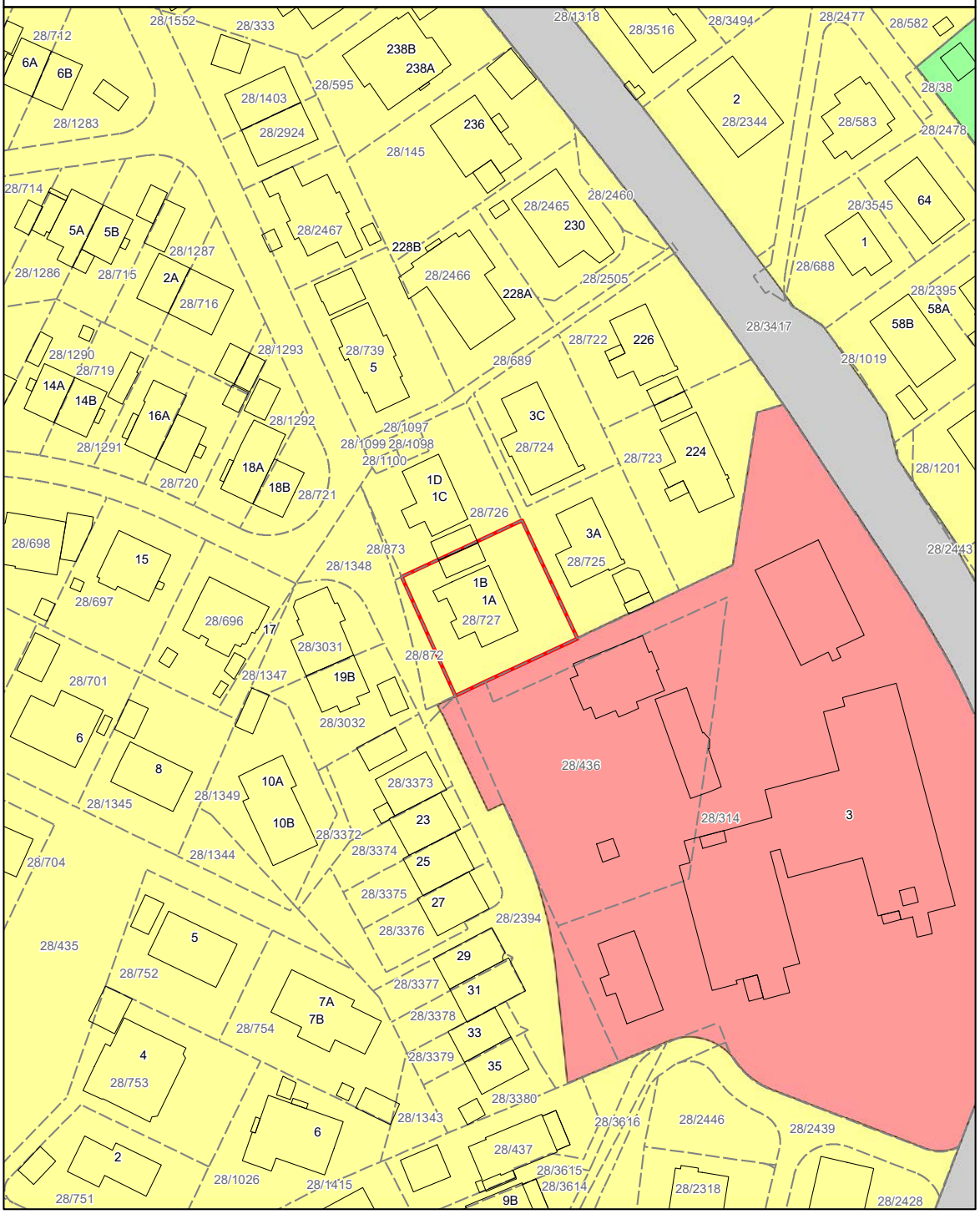

Rogaland byggingsråd
sak 2329 1961
dato: 3/4 1961
JAN OSMUNDSEN
ARKITEKT M.N.A.L.
STAVANGER
ENEBOLIG TYPE "I" HUS NR. 5
FOR ( ) TRELASTFORRETNING
1:50
28/3-62
Kun enebolig (X) w/garasje
utgang på annet-
215
120/120
355
200/120
342
120/120
240
200/120
226

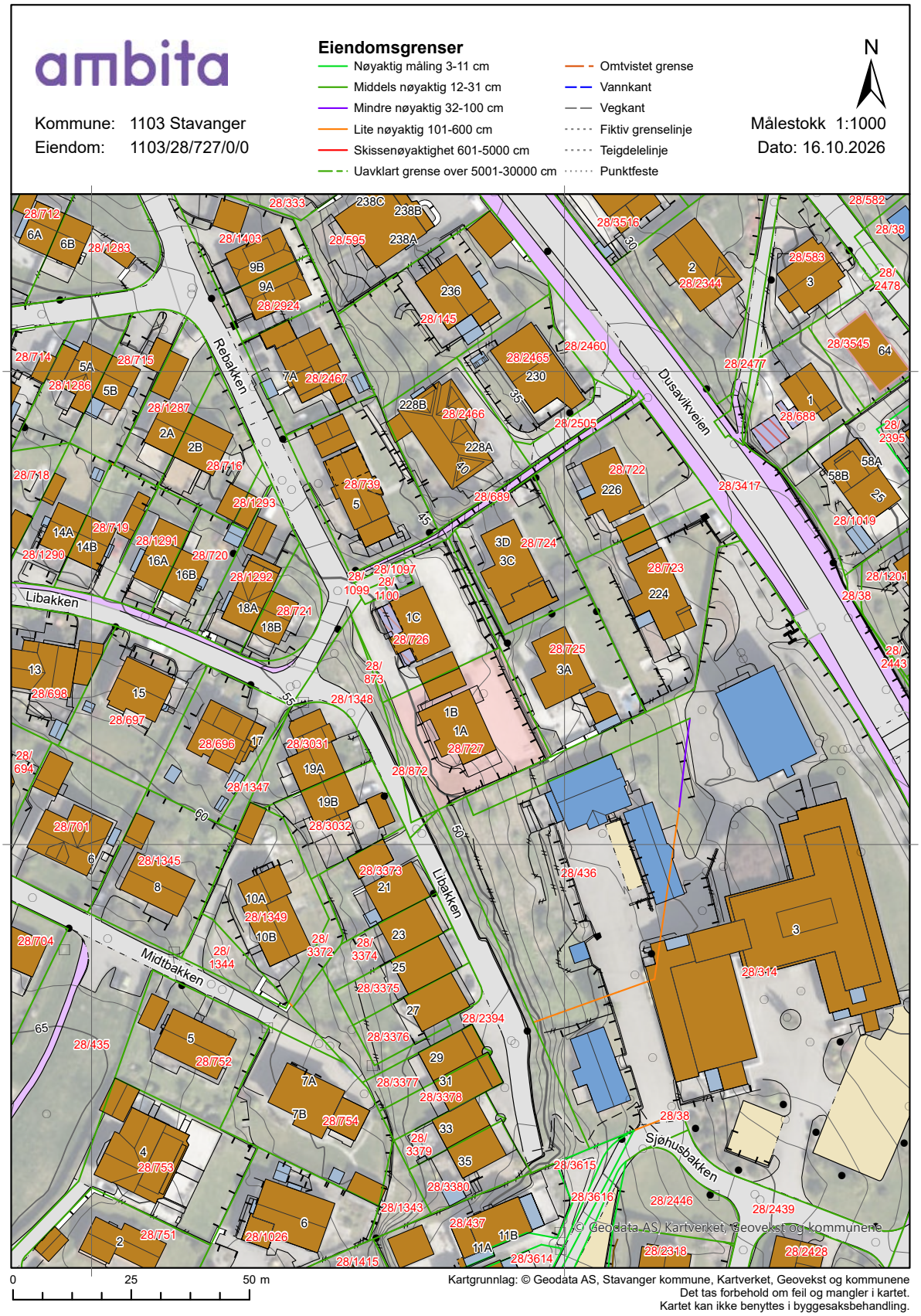

Hetland bygningsråd
sak 229 1961
cato: 4/4 1962
JAN OSMUNDSEN
ARKITEKT M.N.A.L.
STAVANGER
176
VEI

Kommuneplan

Adresse: Rebakken 1A, 4028 STAVANGER
Gnr/Bnr: 28/727/0/0
Dato: 2026-10-16
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune




ambita
Kommune: 1103 Stavanger
Eiendom: 1103/28/727/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 16.10.2026
Rebakken
Libakken
Midtbakken
Sjøhusbakken
Dusavikveien
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Stavanger kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

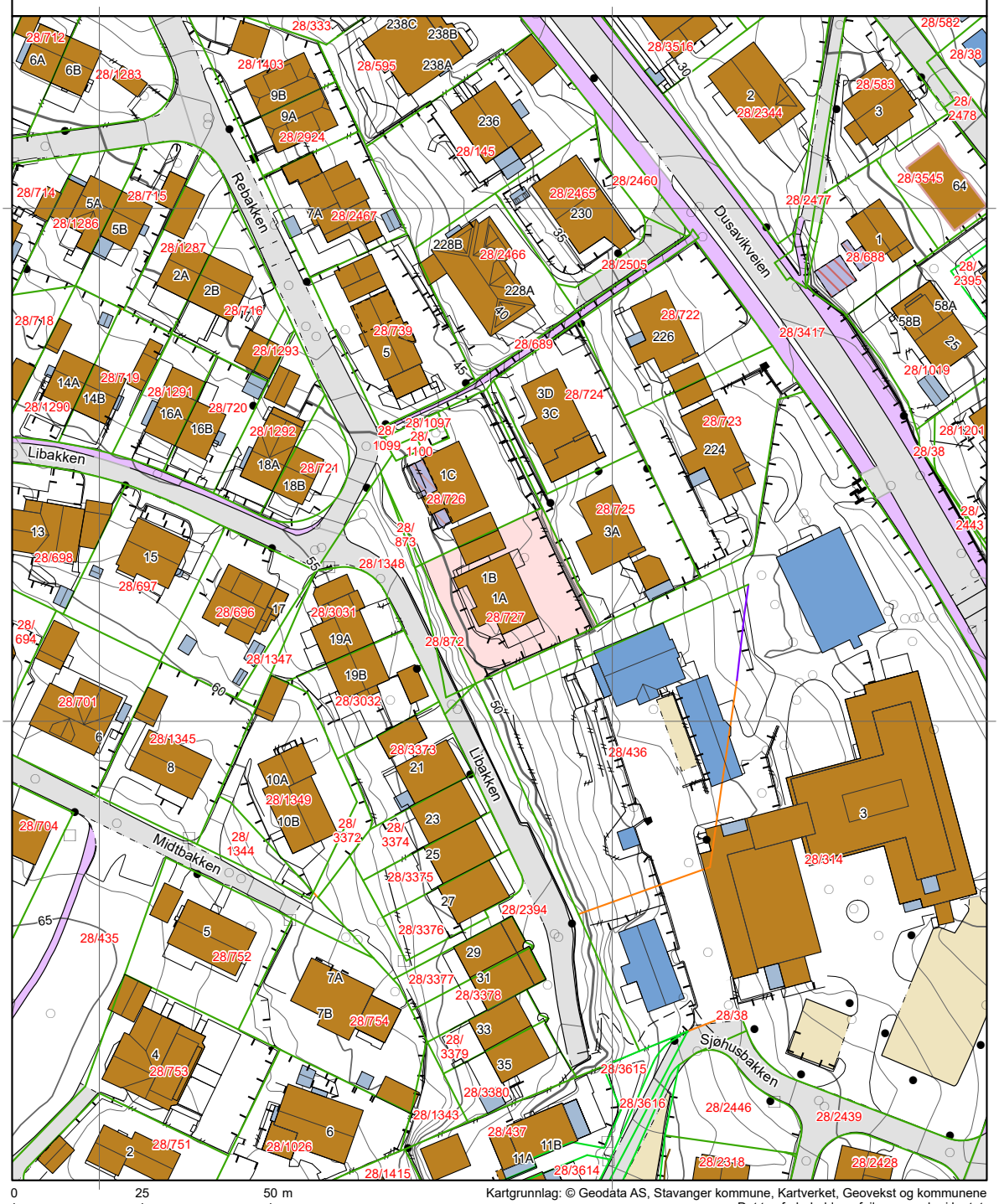
Kommune: 1103 Stavanger
Eiendom: 1103/28/727/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

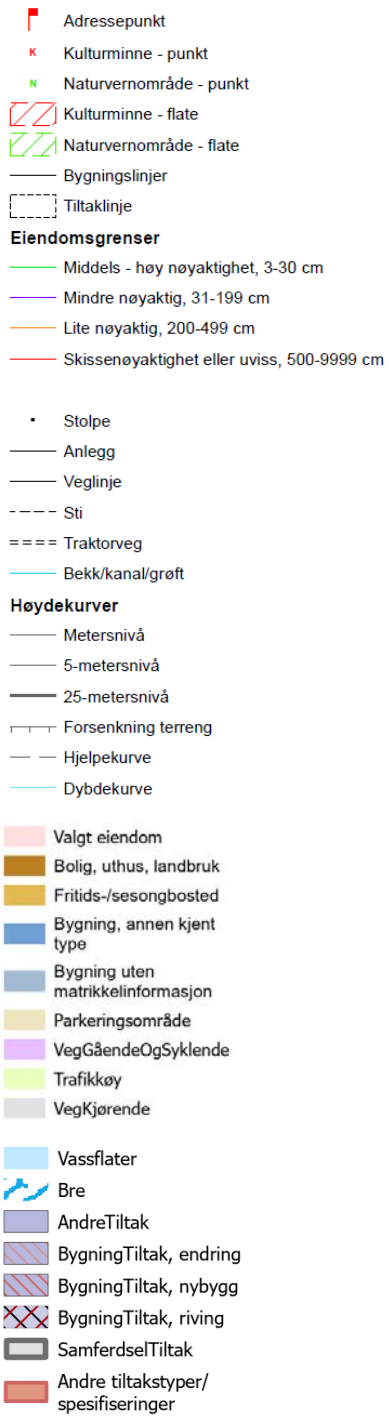
Målestokk 1:1000
Dato: 16.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Stavanger kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

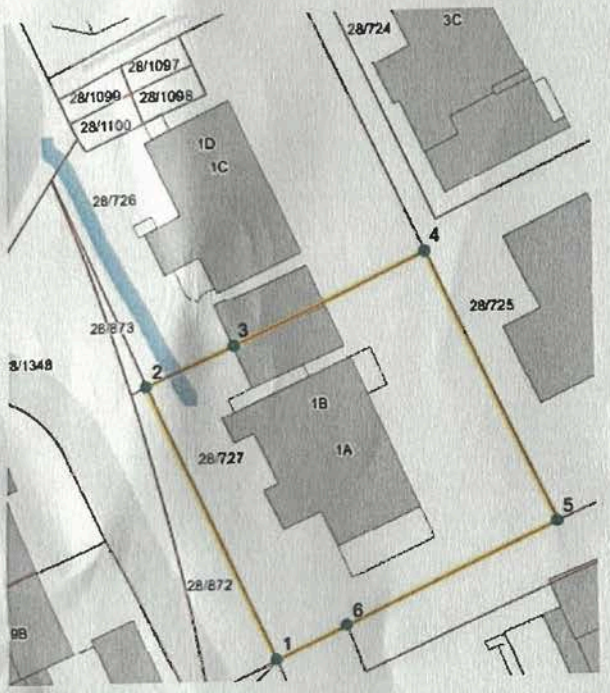
Tegnforklaring



Veirett og avtale om garasje

Gnr. 28 bnr. 727 i Stavanger kommune har veirett over gnr. 28 bnr. 726 i Stavanger kommune.

Veiretten går over bnr. 726 sitt gårdsrom mot vest. Se vedlagt kart, hvor vei er tegnet inn med blå strek. Partene har felles ansvar for vedlikehold av kjørevei som skal være på ca. 3 m.



Bnr. 727 og bnr. 726 har en eierandel på 50% hver på felles garasje (fundament) som står i eiendomsgrensen mellom eiendommene. Partene sette opp hver sin garasje/carport samt lage et fysisk skille/vegg som deler u.etg. på garasjen i to, slik at eiendommene får hver sin adskilte del.

Den første som setter opp garasje/carport, må sørge for at den andre eiendommen har mulighet til å sette opp tilsvarende, og ikke vanskelig gjøre prosessen til den som skal bygge sin garasje/carport sist. Vanlig søknadsprosess via kommune er påkrevd.

Denne avtalen er skrevet i 2 eks. og følger eiendommene. Avtalen kan tinglyses hvis ønskelig.

Stavanger 08.08.25

Tommy Thorsen (eier av gnr. 28 bnr. 727 og 726

18/825

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

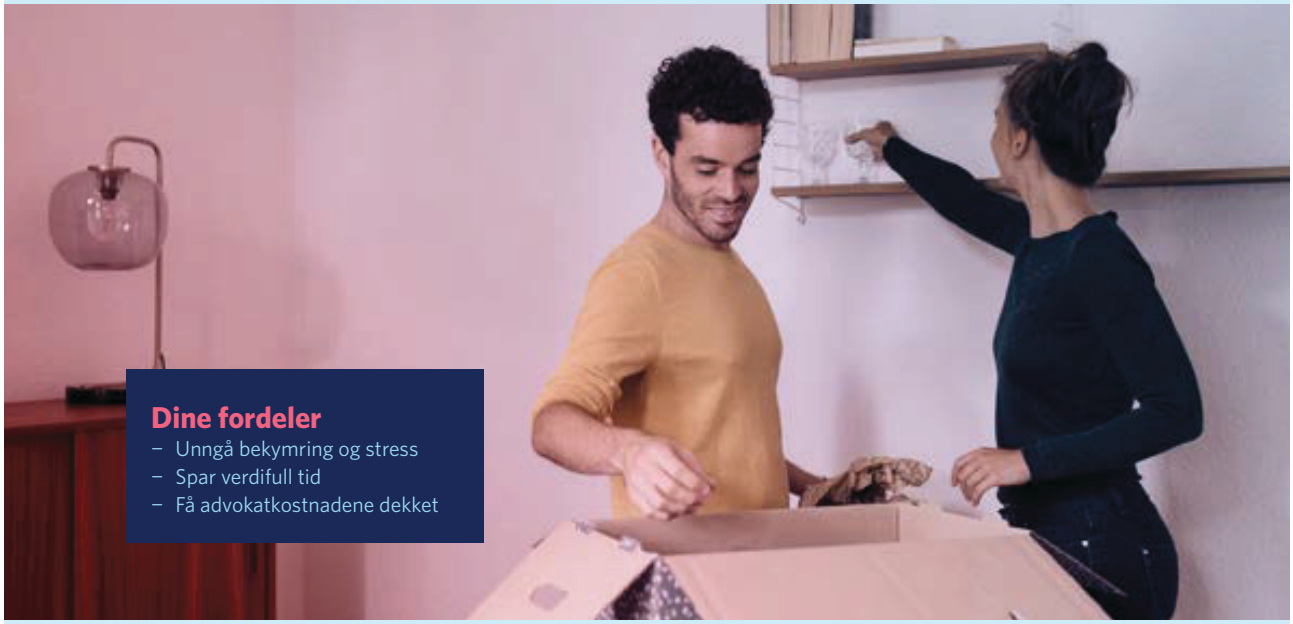
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Salgsoppgavedato

Kontaktperson Tlf
Epost

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar