PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

FJELDEHAGEN 27

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Servitutt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Fjeldehagen 27, 4046 HAFRSFJORD
STAVANGER kommune
gnr. 40, bnr. 825

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 15.04.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12162-1873 **Referansenummer:** SJ9768

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Asbjørn Frafjord **Vår ref:** 10803

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

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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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

Rapportansvarlig



Asbjørn Frafjord
Uavhengig Takstingeniør
asbjorn@takst-team.no
924 05 207

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1982 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Renner og nedløp i plast.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører.
Terrasse ved inngangsparti.
Kjellertrapp i betong med fliser i trinnene. Entrétrapp i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater og malt trepanel.
Boligen har elementpipe og vedovn i stue i 1. etasje.
Gulvet har plater. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Boligen har malt tretrapp med eiketrinn (parkett og teppefliser i trinnene i trapp til 2. etasje).
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje:
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flatt uten fall til sluk.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot bad.

Bad kjeller:
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, bereder og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft via ventil over dusj.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med wc og håndvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap fra byggeåret.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1982.
Bygningen har betong grunnmur.

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

Åpninger i rekkverk bør reduseres for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, og håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

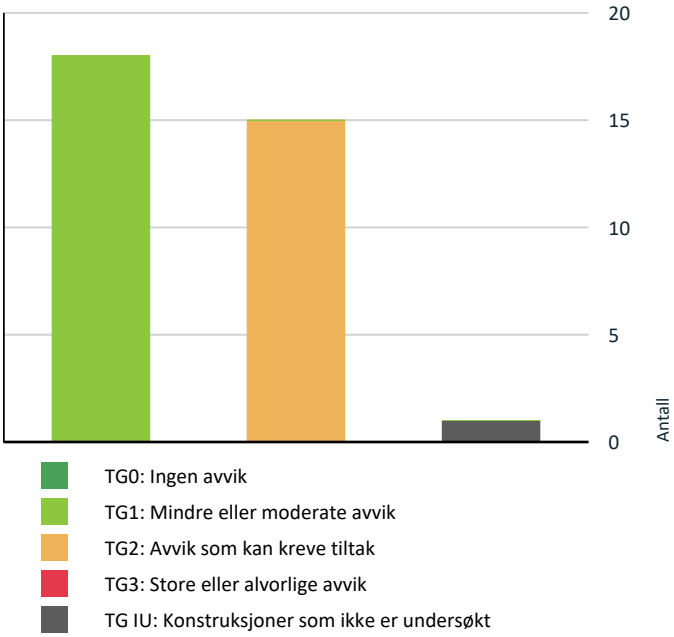
Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Byggemeldte tegninger er etterspurt, ikke mottatt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:
Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det anbefales å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Videre bør det vurderes utskiftning av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert rust på utvendige ventildeksel.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av utvendige ventildeksler med rust, for å unngå videre korrosjon og potensiell skade på bygningsdelen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert funksjon og økt risiko for vanninntrengning eller ytterligere forringelse av materialene.



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av veggkonstruksjonen og redusere risiko for fuktskader og soppdannelse. Manglende luftespalte gjelder deler av vegger.







Liten eller ingen luftespalte i underkant kledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader over tid.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Karmene i vinduer fra byggeår er slitte og det er sprekker i trevirket. Nyere vinduer fra 2015 er i relativt god stand.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Karmene i vinduer fra byggeår bør utbedres ved å skrape, tette sprekker og male treverket for å hindre videre forringelse.
Dersom skadene er omfattende, bør utskifting vurderes for å unngå økt risiko for fuktskader, råte og redusert isolasjonsevne.

Tilstandsrapport





TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse ved inngangsparti.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Kjellertrapp i betong med fliser i trinnene. Entrétrapp i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er bom i flere fliser i trinnene i kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fliser med "bom" bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skade og redusere risikoen for at fliser løsner, noe som kan føre til personskade eller ytterligere forringelse av trappen.



Bom i fliser.



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt trepanel.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn i stue i 1. etasje.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har plater. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

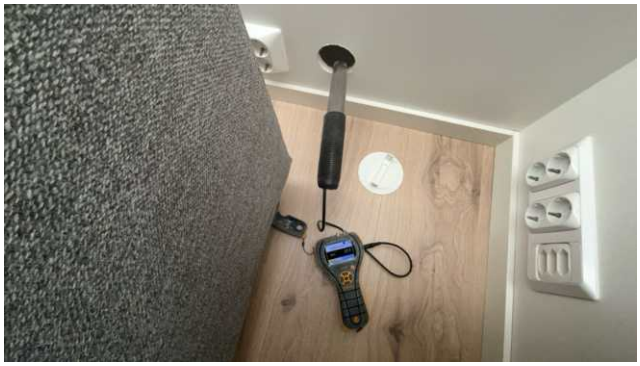
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til det høye fuktnivået i treveggene, samt omfanget av eventuell skade.

Tiltak for å redusere fuktigheten bør vurderes og iverksettes for å unngå risiko for mugg- og råteskader, som kan føre til helsemessige problemer og redusert levetid for konstruksjonen.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med eiketrinn (parkett og teppefliser i trinnene i trapp til 2. etasje).

Vurdering av avvik:

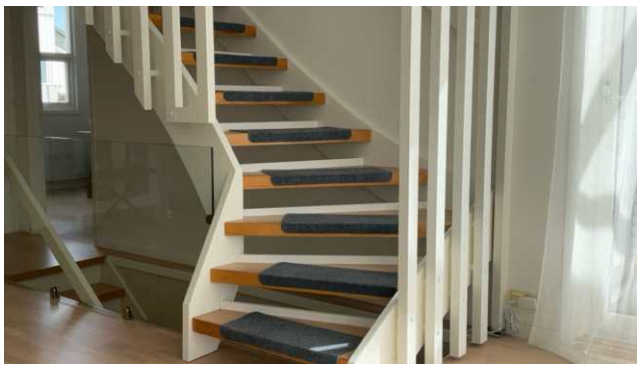
• Det er påvist andre avvik:

Innvendig trapp til kjeller er smal, ca. 78 cm bredde og 70 cm lysåpning mellom håndløper og vegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Trappen bør vurderes utbedret for å oppnå bedre brukervennlighet og sikkerhet, da den er smal og har begrenset lysåpning, noe som kan medføre økt risiko for fall eller skader, spesielt ved evakuering eller for personer med nedsatt bevegelighet.





Smal kjellertrapp, 78 cm bredde og 70 cm mellom håndrekke og vegg.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flatt uten fall til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluket. Manglende fall øker risikoen for vannansamling og lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på sluk og membran er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot bad.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

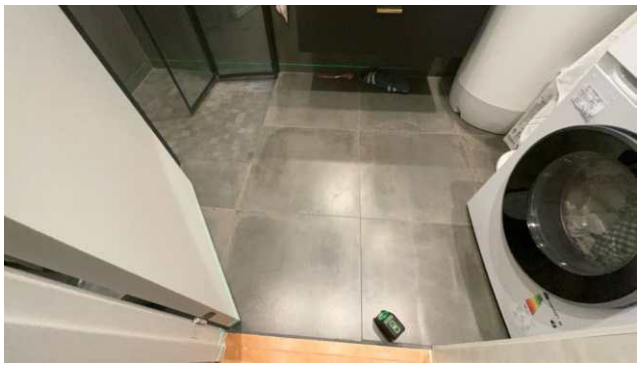
Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, bereder og opplegg for vaskemaskin.

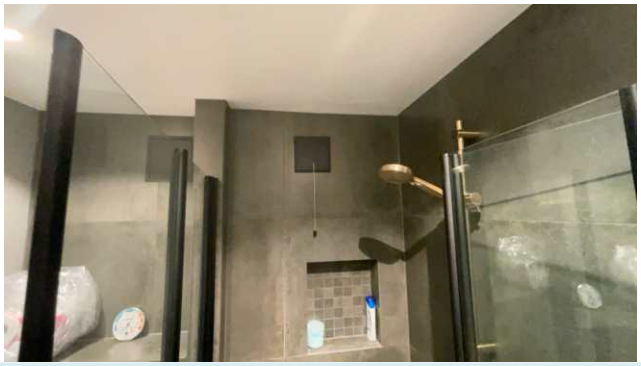
KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft via ventil over dusj.





KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.



1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med wc og håndvask.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å få vurdert vannledningene av fagperson, og eventuelt planlegge utskiftning.
Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til vannskader på bygningen og dårlig innemiljø.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



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

Sikringsskap fra byggeåret.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1982

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Pga. alder på det elektriske anlegget og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en form for garanti på det elektriske arbeidet som er utført.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1982.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• 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.

Tilstandsrapport

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Konsekvensen av aldrende drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betong grunnmur.

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

Beskrivelse

Åpninger i rekkverk bør reduseres til å tilfredsstille dagens forskriftskrav, og håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Åpninger i rekkverk bør reduseres for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, og håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 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

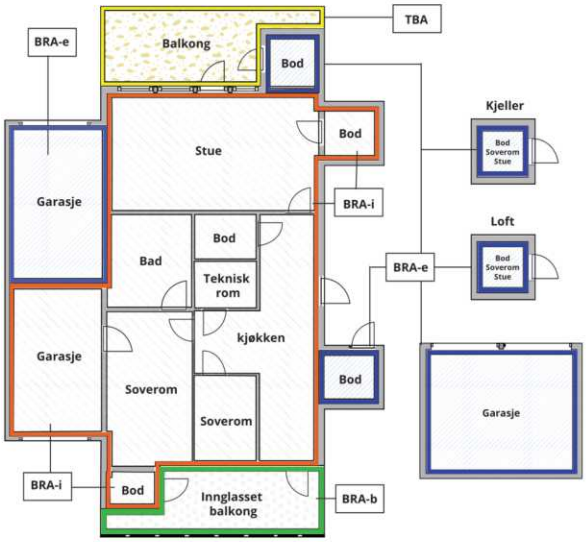
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	64	9		73	41
2. etasje	43			43	
Kjeller	53			53	
SUM	**160**	**9**			**41**
SUM BRA	**169**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, spisestue/kjøkken, stue, gang, toalettrom	Utvendig bod	
2. etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang		
Kjeller	Trapperom, kjellerstue, kjellerinngang, gjesterom, bod, gang/bod, bad, kott under trapp.		

Kommentar

Takhøyde i kjeller er ca. 2,23 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Byggemeldte tegninger er etterspurt, ikke mottatt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Yi Yu	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	40	825		0	179.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fjeldehagen 27

Hjemmelshaver
Yu Yi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Sunde i et etablert boligområde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	13.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/SJ9768

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301260086

Selger 1 navn
Yi Yu

Gateadresse
Fjeldehagen 27

Poststed	Postnr
HAFRSFJORD	4046

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260086

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Har bodd i boligen i kortere periode og har begrenset kjennskap til eiendommen.

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.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301260086

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

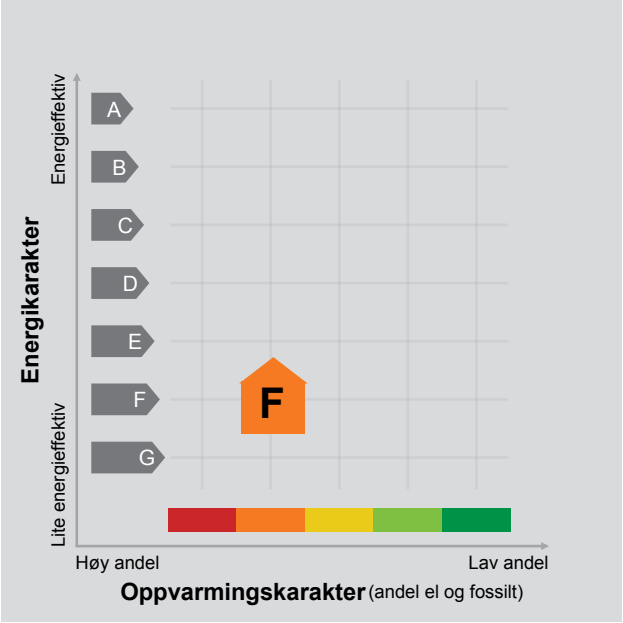
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Yi Yu	0e50fc53948fcd6c8f58ec672eeb3c401f4532f4	11.04.2026 20:32:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301260086

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Fjeldehagen 27
Postnummer	4046
Sted	HAFRSFJORD
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	825
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4642562
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	78d39874-60ee-47a6-a7b9-171d797629f9
Dato	06.05.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

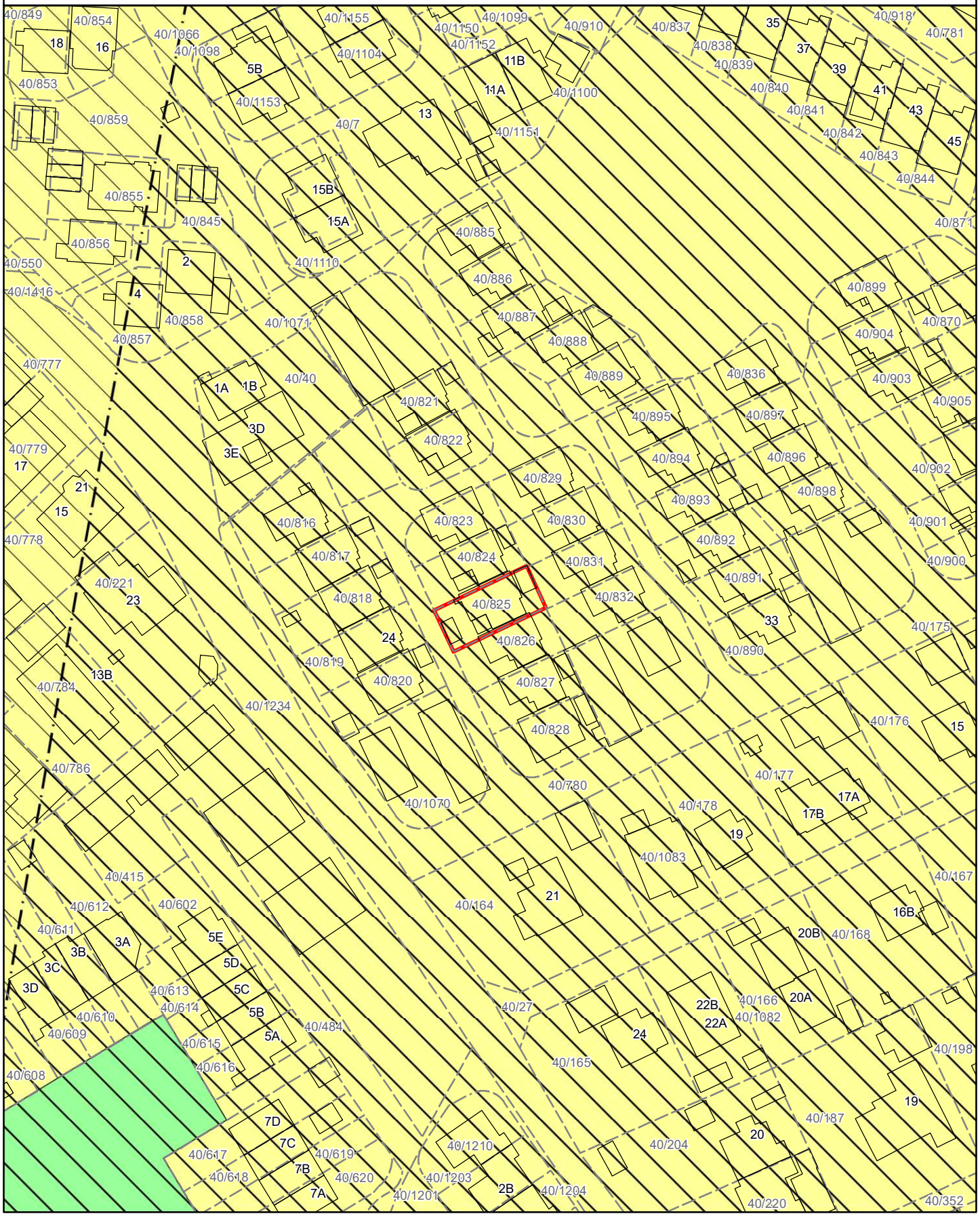
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 40/825/0/0
Dato: 2026-04-10
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



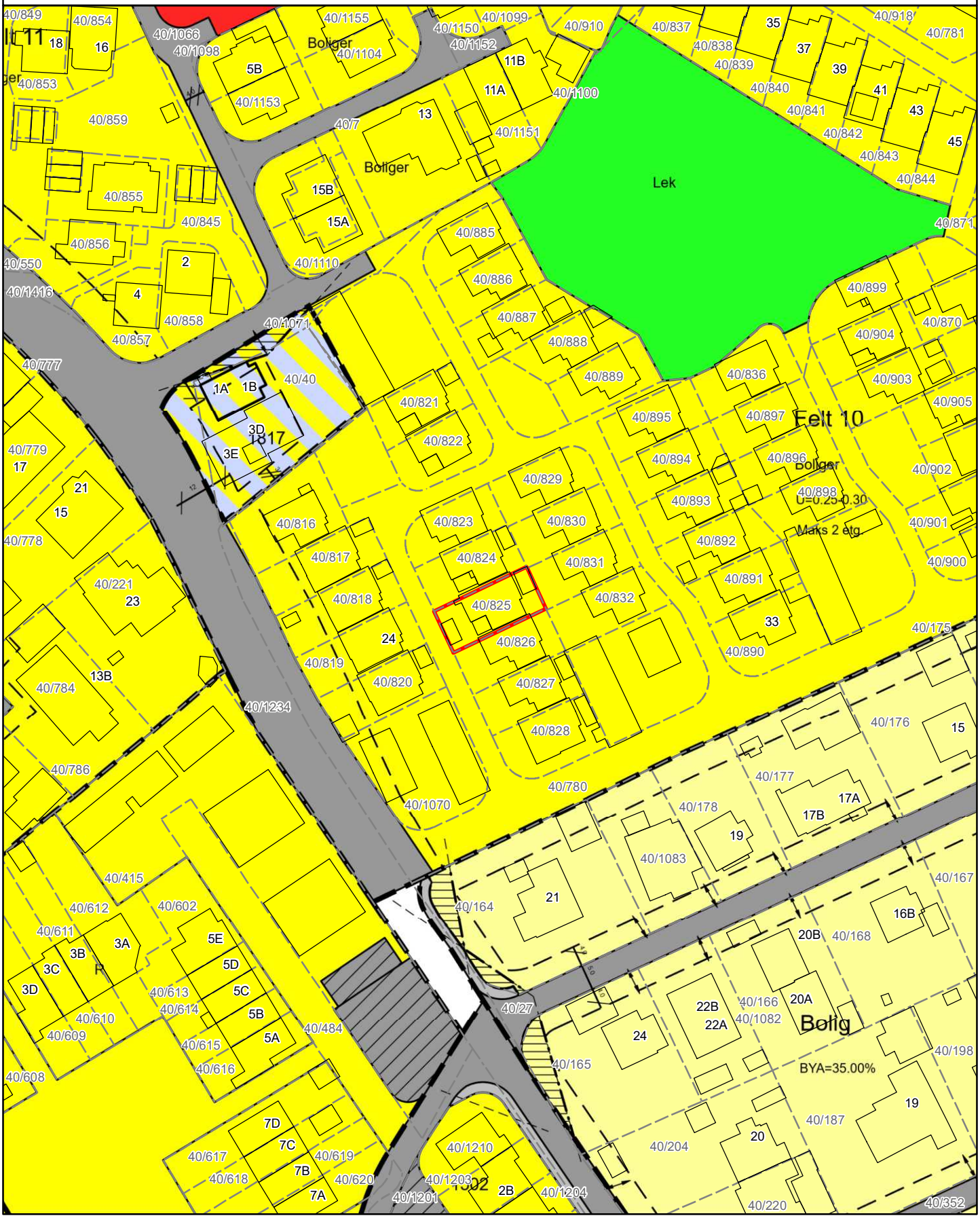
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 40/825/0/0
Dato: 2026-04-10
Målestokk: 1:1,000

Planident: 888
Ikrafttredelsesdato: 12.6.1980

Stavanger kommune

N



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 888 FOR MJUG, SUNDEKROSSEN OG SØRSUNDEKROSSEN (SUNDE 1, 2 OG 3)

Stadfestet av fylkesmannen 12.06.1980.

****

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 03.07.2006	§10	pbl § 28-1 nr. 2
Delegert 05.10.2021	§10 balkonger	pbl § 12-14
UBS 25.05.2023	Tilføyelse i § 2	pbl § 12-14
Delegert 26.09.2023	Endring av § 2	pbl § 12-14

Generelt om planen.

§ 1 Planen består av tre deler:

1 - Mjug, datert 19.12.1978.
2 - Sundekrossen, datert 30.11.1978.
3 - Sørsundekrossen, datert 30.11.1978.

Planen omfatter alt areal innenfor de viste grenser med slikt bruksformål som fremgår av planen.

§ 2 Til planen hører illustrasjonsplaner som i hovedtrekkene skal være retningsgivende for utarbeiding og behandling av senere bebyggelsesplaner. Det kan bare gis byggetillatelse på bakgrunn av godkjent bebyggelsesplan.

For felt REL kreves ikke detaljreguleringsplan for utbygging. Dagens tilkomstløsning kan brukes. Plassering og utforming av bebyggelsen skal sikre tilfredsstillende solforhold for omkringliggende boliger. En byggesøknad skal redegjøre for den samlede massehåndteringen i felt REL og FRI, og for håndteringen av overvann fra felt REL. Det skal brukes steingjerder med maksimal høyde 80 cm og/eller vegetasjon ved behov for skjerming mot omgivelsene.

Fellesbestemmelser, krav til bebyggelsesplan.

§ 3 Før det gis byggetillatelse skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal ha så stor utstrekning som bygningsrådet bestemmer i det enkelte tilfelle.

§ 4 Bebyggelsesplanen skal vise:

a. Områdets utstrekning, tomtedeling, bebyggelsens plassering og utforming: etasjeantall, takvinkel, møneretning, mønehøyder, gesimshøyder og grunnmurshøyder.

b. Plassering av eventuelle levegger, boder og fellesanlegg.

c. Terrengbehandling, som viser både eksisterende og nytt terreng. Eksisterende vegetasjon, steingjerder o.l. som skal bevares, skal spesielt angis.

d. Internt trafikkopplegg samt anlegg for parkering.

e. Bebyggelsesplanen skal representeres på en måte som også viser omgivelsene, herunder omkringliggende bebyggelse og tilknytning til overordnet veinett for ulike trafikkantgrupper.

Andre fellesbestemmelser.

§ 5 Eksisterende vegetasjon, opprinnelige anlegg og andre særdrag, samt landskapskarakter skal så langt det er mulig bevares, om nødvendig med avsperring eller inngjerding under byggeperioden.

§ 6 Tomtene må ikke beplantes slik at det er til sjenanse for den kjørende trafikk. Innenfor viste frisiktlinjer og langs adkomstvegenes innerkurver skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegplan.

§ 7 Bebyggelsen langs Revheimsveien og Kvernevikveien skal plasseres og utformes slik at de virker støyskjermende for den bakenforliggende bebyggelse, og utføres slik at beboerne i denne støyskjermede bebyggelsen ikke selv blir støyplaget. Fasader skal ha støydempende/-spredende utforming, slik at eksisterende randbebyggelse ikke påføres ekstra støybelastning.

Områder for lav boligbebyggelse.

§ 8 Bebyggelsen skal oppføres i inntil 2 etasjer eller 3 hvor dette er vist på planen. Oppbygg og nedskjæring i takflaten kan tillates for brannherdige hus.

§ 9 Hver bolig skal ha et privat skjermet uterom som skal være tilstrekkelig stort for utendørsaktiviteter i tilknytning til boligens bruk. Bygningsrådet kan tillate oppført levegg mellom boligenhetene med høyde inntil 1,8 m.

§ 10 Bygningsrådet kan tillate oppføring av uthus o.l. på egen parsell, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe for nabo eller omgivelsene for øvrig. Utbygg av boliger iht. tegninger for hustype A og B innenfor Sunde 1, Mjug – felt 2, tillates utbygget iht. tegninger datert Kultur og byutvikling 07.07.2006. (Se vedlegg 1).

Innenfor felt 4, Sunde 1, Mjug tillates oppført balkonger på rekkehusene sin inngangsside etter tegninger A-20-00-01, A-20-00-02, A-40-00-01, A-40-00-02, A-90-00-01 og A-90-00-02, alle med endringsdato 04.10.2021. Utgang til balkong med skyvedør eller slagdør som vist på tegning.(Se vedlegg 2)

§ 11 Innenfor boligområdet kan bygningsrådet tillate slike ervers- og servicefunksjoner som ikke anses å være til vesentlig ulempe for omgivelsene. Det kan bare tillates slike virksomheter som i størrelse og omfang tilpasser seg boligstrukturen. Den enkelte sak skal behandles for seg, og det skal legges særlig vekt på adkomstforhold og trafikkmessige konsekvenser som vil følge av virksomheten.

Områder for høy boligbebyggelse (4 etasjer eller mer).

§ 12 Bebyggelsens etasjeantall og utstrekning er vist på reguleringsplanen. Bygningsrådet kan tillate en annen plassering og utforming når slike endringer behandles i henhold til bygningslovens § 28.

§ 13 Leilighet uten direkte bakkekontakt skal ha privat skjermet balkong. Leilighet med direkte bakkekontakt skal ha privat skjermet uterom.

Områder for erverv og service.

§ 14 I området tillates oppført bygg og anlegg for handel, håndverk og lettere industri som ikke sjenerer omgivelsene med støy, røyk, lukt eller visuell forurensning. Utendørs lagring er ikke tillatt. Bedriftens art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygnigsrådet som kan avvise bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper for boliger og friområdet.

Friområder.

§ 15 I friområdene kan det opprettes og innpasses slike anlegg som øker områdets bruksverdi som friområde. Alle inngrep i områdene skal forelegges og godkjennes av parksjefen. I parkbeltet langs Revheimsveien i del 2, Sundekrossen og del 3 Sørsundekrossen, kan tillates oppført garasjeanlegg og andre konstruksjoner for støyskjerming.

§ 16 I områdene inngår registrerte og uregistrerte fortidsminner. Eventuelle inngrep som berører fortidsminnene og deres nærmeste omgivelser skal:

a. påforhånd godkjennes av Arkeologisk museum i Stavanger (AmS)
b. forelegges parksjefen til uttalelse
c. utføres på en slik måte at de foruten å sikre fortidsminnene og deres tilgjengelighet, også tilgodeser områdets bruk som friareal.

Følgende registrerte fortidsminner inngår:

3075 D6 - R 17
3075 D6 - R 32
3075 D6 - R 23.

Trafikkareal.

§ 17 Trafikkarealet skal opparbeides etter planer som viser disponeringen til ulike bruks- og trafikkformål. Planen skal godkjennes av bygningsrådet.

Unntak.

§ 18 Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven.

ooo 0 ooo

VEDLEGG 1

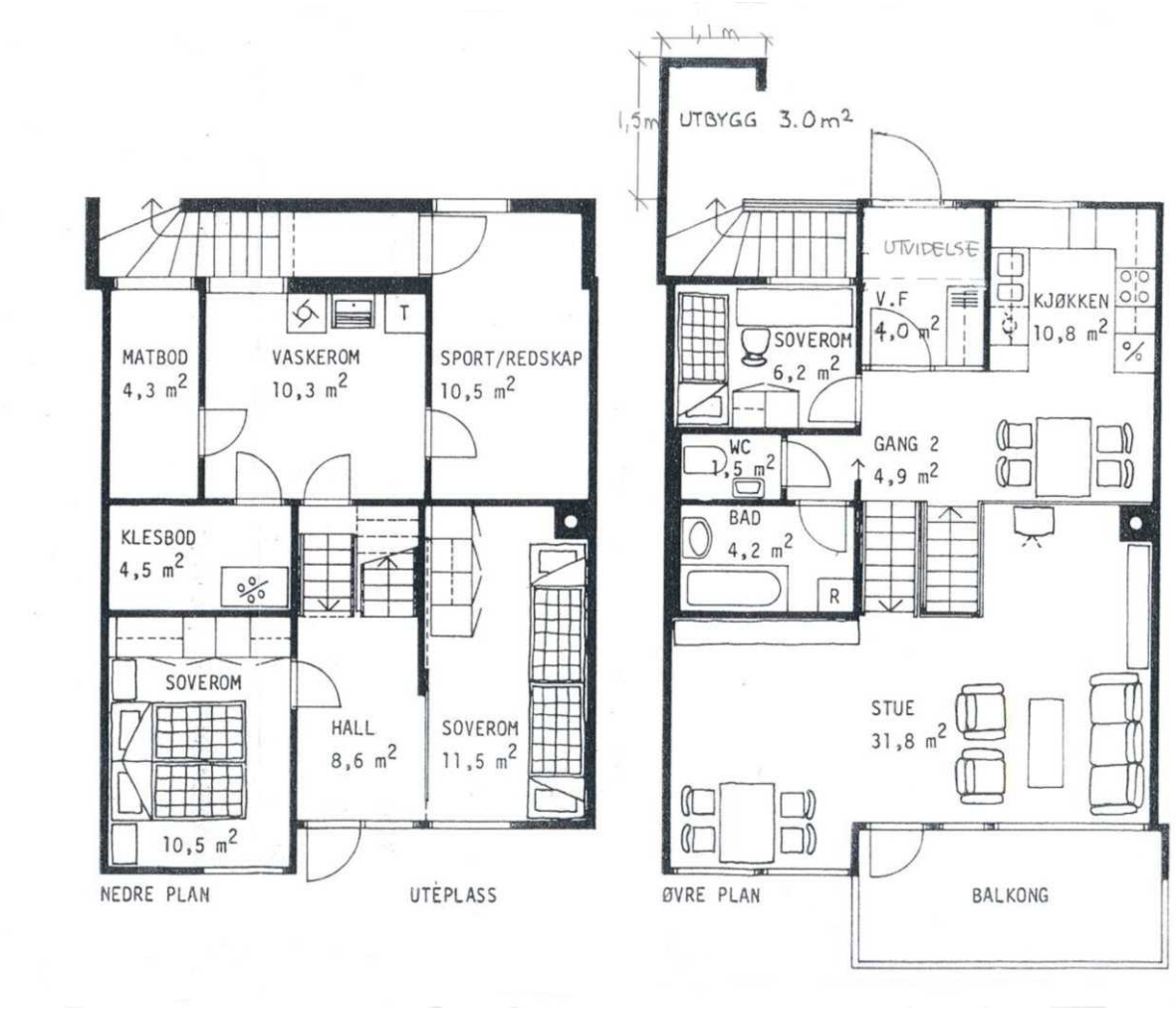
Plan 888E Mindre vesentlig reguleringsendring

Kultur og byutvikling 07.07.06

TYPE A

4 roms rekkehusleilighet

Utvidelse: Utbygg kjellernedgang og vindfang



TYPE B
4 roms kjedehusleilighet
Utvidelse: Utbygg av 1. og 2.etasje og balkong kort eller lang



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	40	**Bruksnr**	825	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner	Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner i vannsøylen	Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner under arbeid	Kommunedelplaner under arbeid
Midlertidige forbud	Kommuneplaner under arbeid
Kommunedelplaner	Reguleringsplaner bunn
Reguleringsplaner over bakken	Bebyggelsesplaner over bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	179.37 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner
Areal	179.37 kvm
Hensynsonenavn	H220_1
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442
Areal	179.37 kvm
Omrnavn	B7
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

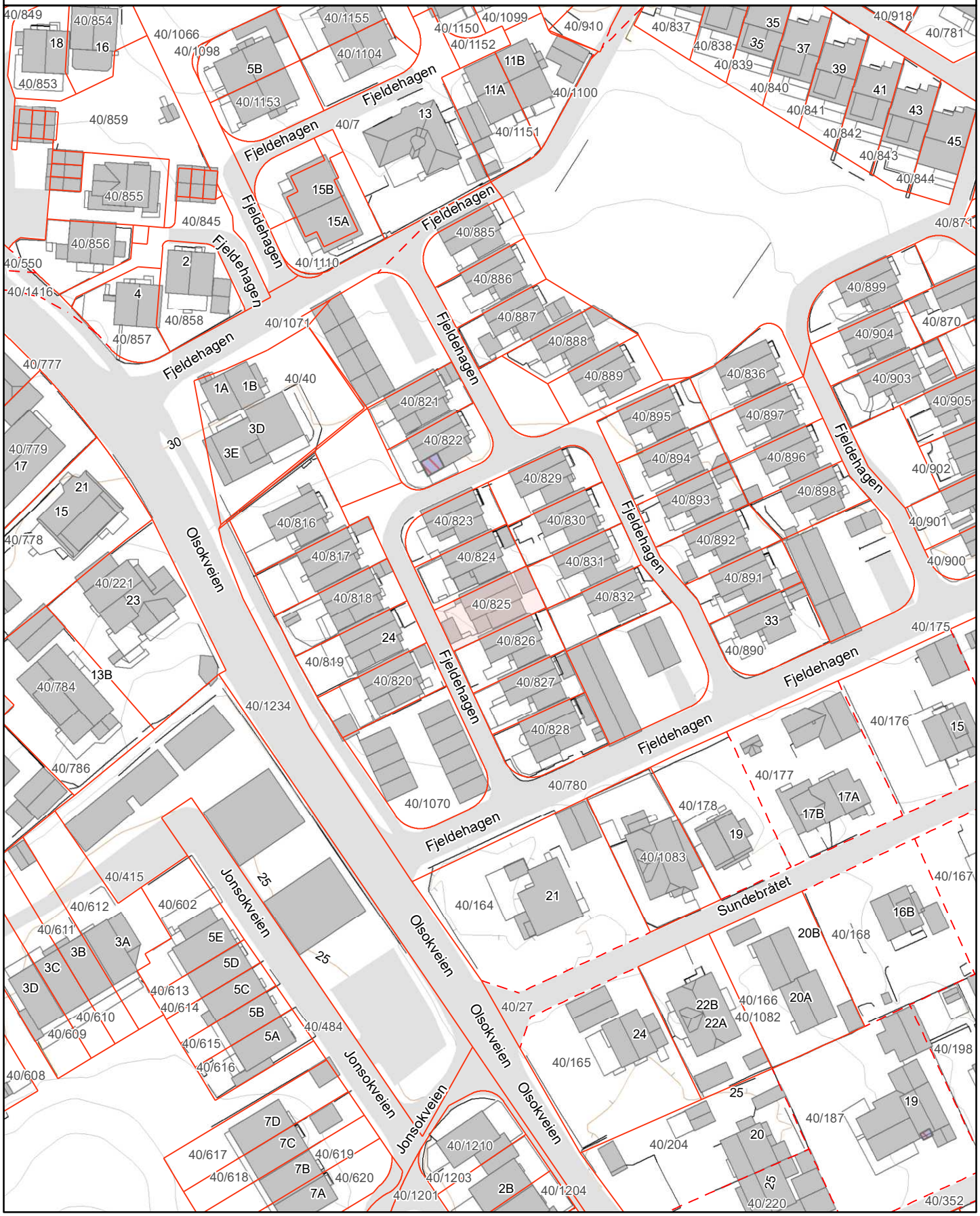
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	888
Navn	Reguleringsplan for Sunde 1, 2, 3.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/12/1980 00:00:00
Bestemmelser	888 bestemmelser 05.03.2026.pdf
Delarealer	
Areal	179.37 kvm
Feltnavn	Felt 10
Regform	110 - Boliger

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 40/825/0/0
Dato: 2026-04-10
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Oversiktskart

Adresse: **Fjeldehagen 27, 4046 Hafrsfjord**
Gnr/Bnr: **1103/40/825/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 179 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.04.2026

N



Matrikkelkart

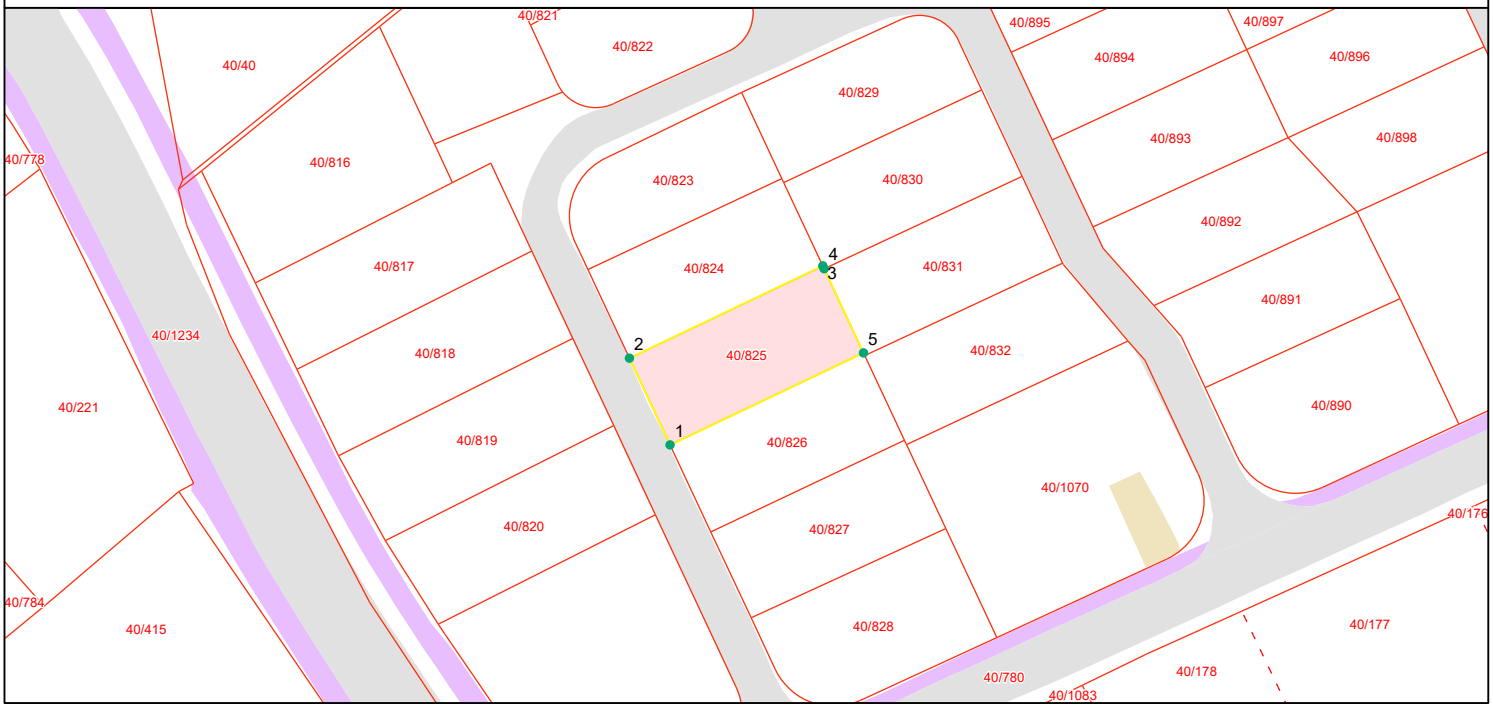
Adresse: **Fjeldehagen 27, 4046 Hafrsfjord**
Gnr/Bnr: **1103/40/825/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 179 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.04.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 179 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6540371.59	306142.64	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	8.98	0
2	6540379.7	306138.85	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	20.07	0
3	6540388.33	306156.9	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	0.3	0
4	6540388.06	306157.02	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	8.71	0
5	6540380.19	306160.7	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	20.06	0

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	15.04.2026	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	40	Bnr:	825	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Fjeldehagen 27						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	9220,70

* Det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

Siste gjeldende faktura(er)

Den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt ligger vedlagt som egen fil.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 06 OKT. 2004
S.nr 03/09792 J.nr. 051959/04
Avd. K13 Arkivkode 442

Kultur og byutvikling
Byggesaksavdelingen
Pb. 8001
4068 STAVANGER

Dato: 26.09.04

Bekreftelse på utført byggearbeid

Saksnr. KBU4430/03.

Gnr./bnr.: **40/825.**
Byggestedsadresse: **Fjeldehagen 27.**

Tiltakshaver: Ann Kristin og Mikael Thomson
Tiltakets art: FASADEENDRING - GLASSTAK OVER INNGANGSPARTI

Jeg bekrefter at tiltaket er utført iht. innsendt melding og i samsvar med bestemmelser gitt i plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter.

Mikael M

underskrift av tiltakshaveren

Tillatelse til tiltak - Bodi Lugata og tilbygg inngangs-parti - ferdig

Mvh. Mikael M

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23, 4005 Stavanger
Telefon:.51507090 Faks 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Ann Kristin Schmidt og Mikael Thomson
Fjeldehagen 27

4046 HAFRSFJORD

395

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR	JOURNALNR	DATO
	IOF-02/05370	BYG 40/825	03272302	17.06.2002

DELEGERT BEHANDLING SAKSNUMMER: KBU2520/02.

TILLATELSE TIL TILTAK
Gnr./bnr.40/825. Byggestedsadresse: Fjeldehagen 27
Tiltaksklasse: 1

Tiltakshaver: Ann Kristin Schmidt og Mikael Thomson
Tiltakets art: BOD I HAGEN OG TILBYGG BOLIG – INNGANGSPARTI

Fakta: Tiltaket tilfredsstiller ikke de krav som settes til meldingssaker , og er derfor omgjort til ordinær søknadsbehandling. På grunn av tiltakets størrelse kommer allikevel ikke reglene om ansvar og kontroll til anvendelse.

Det søkes om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan 888, bebyggelsesplan for felt 10 Fjeldehagen. Bebyggelsesplanen åpner ikke for noen frittstående bod i hagen.

Vurdering: Det er tidligere godkjent boder på enkelte av eiendommene i samme felt. Omsøkte bod er godt tilpasset eksisterende bolig og har er beskjeden størrelse. Alle berørte naboer har gitt positivt nabosamtykke til tiltaket. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 gis det derfor dispensasjon.

Tillatelse til tiltak gis på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Tiltakshaver er selv ansvarlig for utplassering og beliggenhetskontroll.
3. **Ferdigmelding skal gis til byggesaksavdelingen så snart arbeidet er utført. Ferdigmelding gjøres skriftlig på vedlagt skjema.**
4. Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegasjonsreglement.

5. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens §§ 28,29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.
6. Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid en 2 år.

Byggesak, 17.06.2002

Paul A. Paulsen
byggesakssjef

Ingrid Overegseth Foss
sjefingeniør

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER
OLAV KYRRES GT. 23 — 4000 STAVANGER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Fjeldehagen 27

Bygning som er oppført på eiendommen ..gnr. 40, bnr. 780 Gate 3282

tilhørende ....Svein Mathiassen..... og utført etter

bygningsrådets vedtak av ..19.8.81 sak 1527 ref.... gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Planering av terreng med fall fra huset.
2. Etterisolering av kjellerytteveggen.
3. Ventilasjon hall/soverom (forstue).
4. Attest byingeniøren.

Igangsatt 21.9.81

Byggemelding mottatt 25.5.81

Påpekte mangler må være utført innen: .....

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 26 AUG. 1982 .....

Reidar Haukali

.....

Eirik M. Strøm

B 1527 Ref.

Kopi sendes Ark. MNAL
Mons Kvalsvik

BYGNINGSETATENE I STAVANGER
BYGNINGSSJEFEN
Olav Kyrres gt. 23 — 4000 Stavanger — Tlf. 52 80 20

PP/ako

Det kommunale utvalg for selvbyggere
Stavanger kommune v/byarkitekten
Olav kyrresgt. 23

4000 STAVANGER

GNR. 40, BNR. 780, GATE 3282 NR. 27 BOLIG - TYPE B

Langvegg mot nord, samt vegg mot sør på skut må utføres som B-30 vegg uten åpninger helt opp til taktekkingen. Takutstikk ved B-30 vegg må utføres på en av brannsjefen godkjente måte.

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

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

En må få påvist husets høyde og plassering på tomten av oppmålingsvesenet etter at ansvarshavende har undertegnet byggemeldingen. Endelig justering av høyden må foretas av bygningskontrollen før utgraving av tomten påbegynnes.

Byggherren er selv ansvarlig for at bygget får lovbestemt avstand til E-verkets og Televerkets linjer og kabler.

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

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

Eventuelt nedgravde oljetanker må kontrolleres av brannvesenet før tildekking foretas.

Garasje og eventuell innhegning av tomt mot gate må byggeanmeldes særskilt.

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

Byggetillatelsen gjelder i ett år.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 19. august 1981

Reidar Haukali

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 10.04.2026 15:27

Eiendom 1103-40/825

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	21.04.1982	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	180 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	40	Beregnet areal	179,4	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	825	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Fjeldehagen 27	4046 Hafrsfjord	Søre Sunde 4	Sunde	Hafrsfjord

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
21.04.1982	Kart- og delingsforretning	1103-40/780	Avgiver	-180
		1103-40/825	Mottaker	180

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	4852486			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygningsnummer utgått			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	17.11.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	17.11.2004	Areal, annet (bruk/brutto)	9/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	9/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	9/0	9/0

Bygg 2 av 2: Enebolig

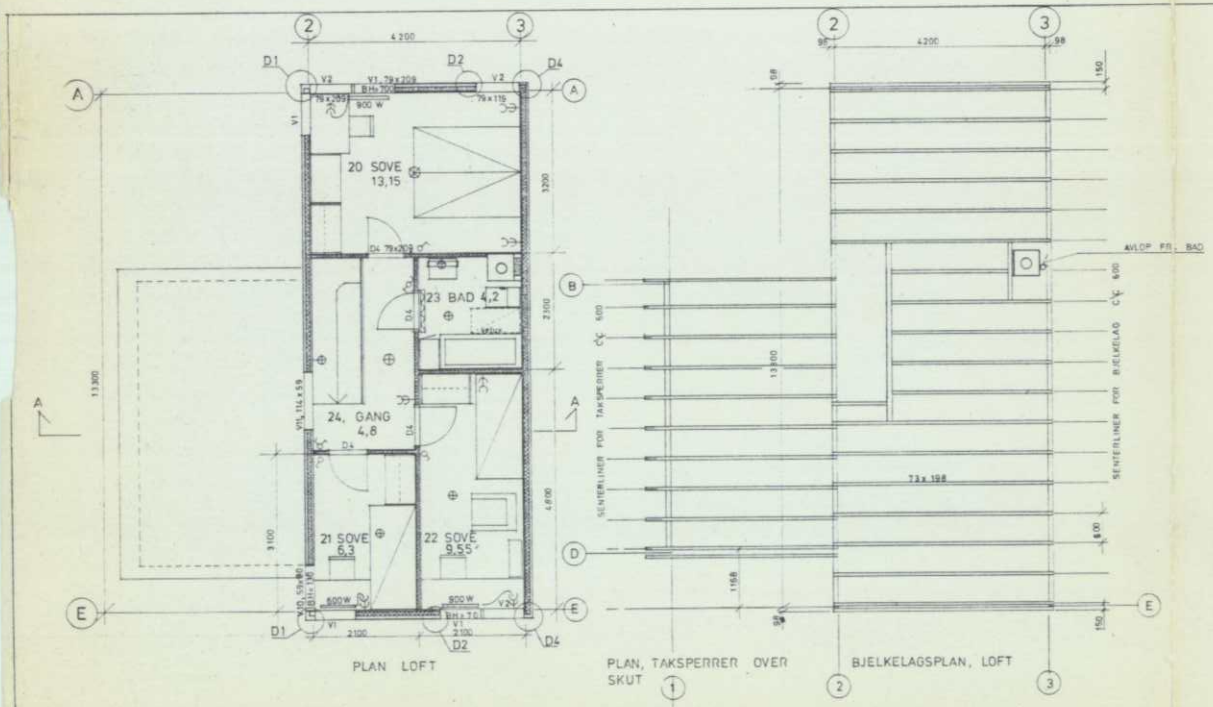
Bygningsnr	4642562			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	160/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1982	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	160/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

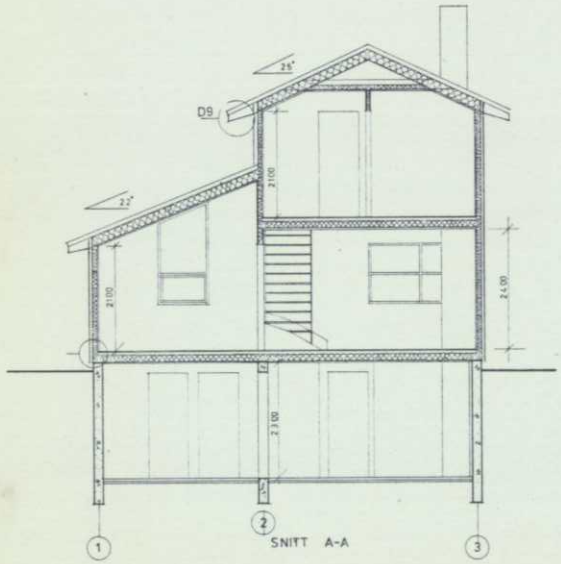
Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	160	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	62/0	0/0	62/0
H02	Hovedetasje	0	42/0	0/0	42/0
K01	Kjelleretasje	0	56/0	0/0	56/0





STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
25 MAI 1981
Stavanger Kommune
BYGN
16 JUNI 1981
A.Sos.: Jnr. 2609

Gnr. 40 Bnr. 885

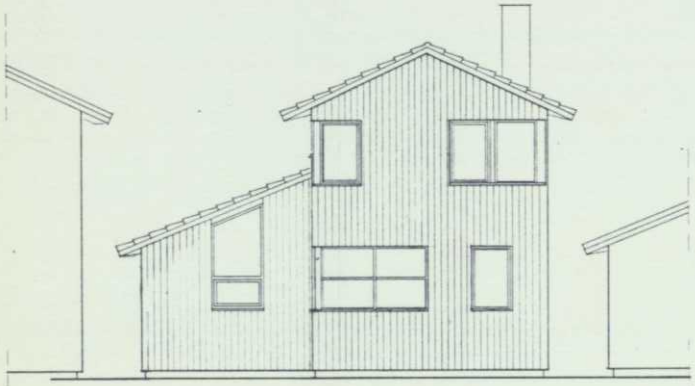
NB ! ! TEGNINGEN REDUSERT TIL HALV MÅLESTOKK.

SUNDE FELT 10, ENEBOLIG
DET KOM. UTVALG FOR SELVBYGGERE, STAVANGER

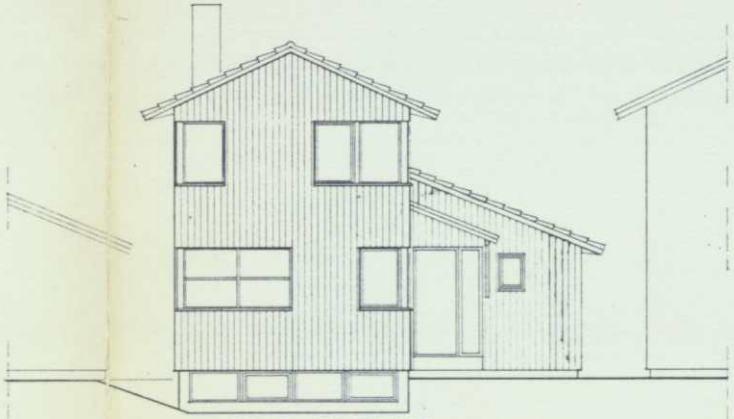
PLAN LOFT/SNITT BJELKELAGSPLAN A/3

mål	sign.	dato	tegn. nr.	rev.
1:50		12.1.81	103	

ARKITEKTENE KVALSVIK, OMLAND, STYVE, RABBE
LANGGATA 50 STAV. TLF 525475



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SØR-VEST

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
2 5 MAI 1981

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATEN
1 6 JUNI 1981
A.503.1 Jnr. 2609

Gnr. 40 bnr. 885

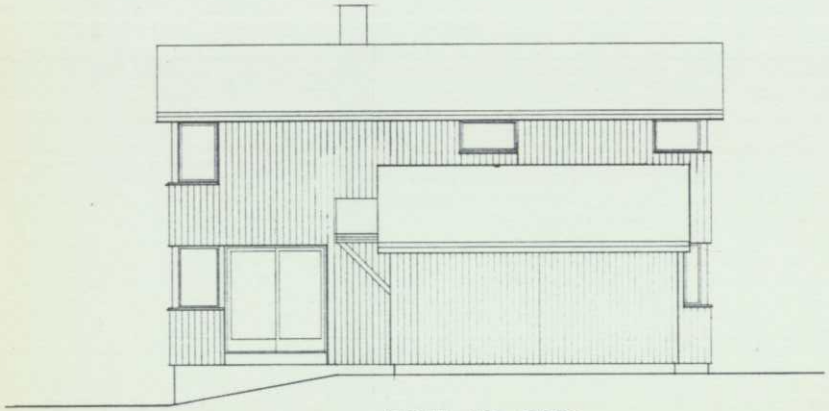
NB ! ! TEGNINGEN REDUSERT
TIL HALV MÅLESTOKK.

SUNDE FELT 10, ENEBOLIG
DET KOM. UTVALG FOR SELVBYGGERE, STAVANGER

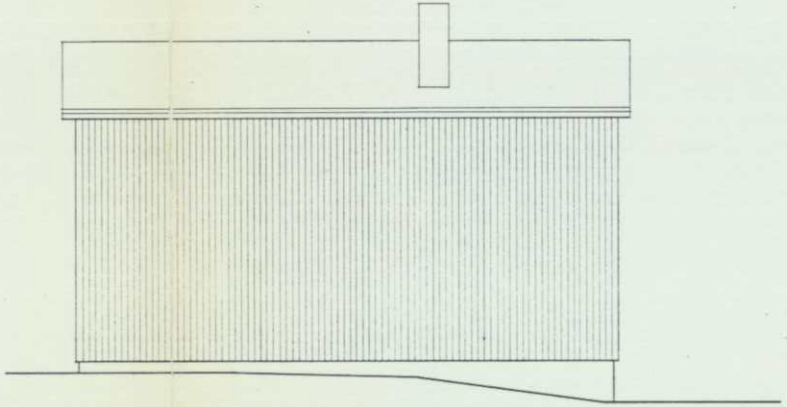
FASADE NORDØST/SØRVEST 3

mål	sign.	dato	tegn. nr.	rev.
1:50		12.1.81	107	

ARKITEKTENE KVALSVIK, OMLAND, STYVE, RABBE
LANGGATA 50 STAV. TLF 525475



FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT NORDVEST

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
2 5 MAI 1981

Stavanger Kommune
BYGNINGSETAT
16 JUNI 1981
A.503.1 Jnr 2609

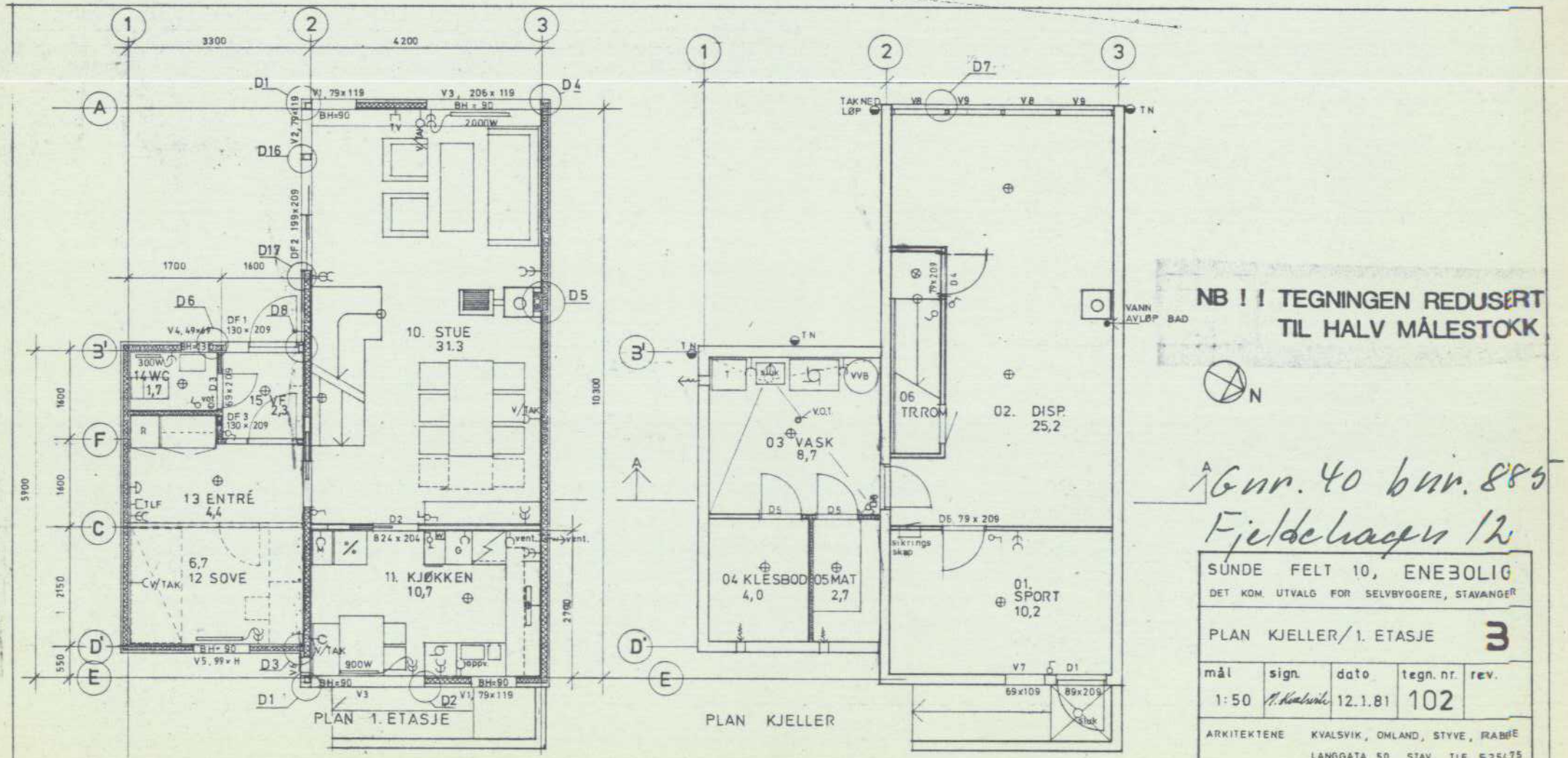
Gnr. 40 bnr. 885

NB ! ! TEGNINGEN REDUSERT
TIL HALV MÅLESTOKK.

SUNDE FELT 10, ENEBOLIG DET KOM. UTVALG FOR SELVBYGGERE, STAVANGER				
FASADE SØRØST/ NORDVEST				3
mål 1:50	sign.	dato 12.1.81	tegn. nr. 106	rev.
ARKITEKTENE KVALSVIK, OMLAND, STYVE, RABBE LANGGATA 50 STAV. TLF 525475				

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
2 5 MAI 1981

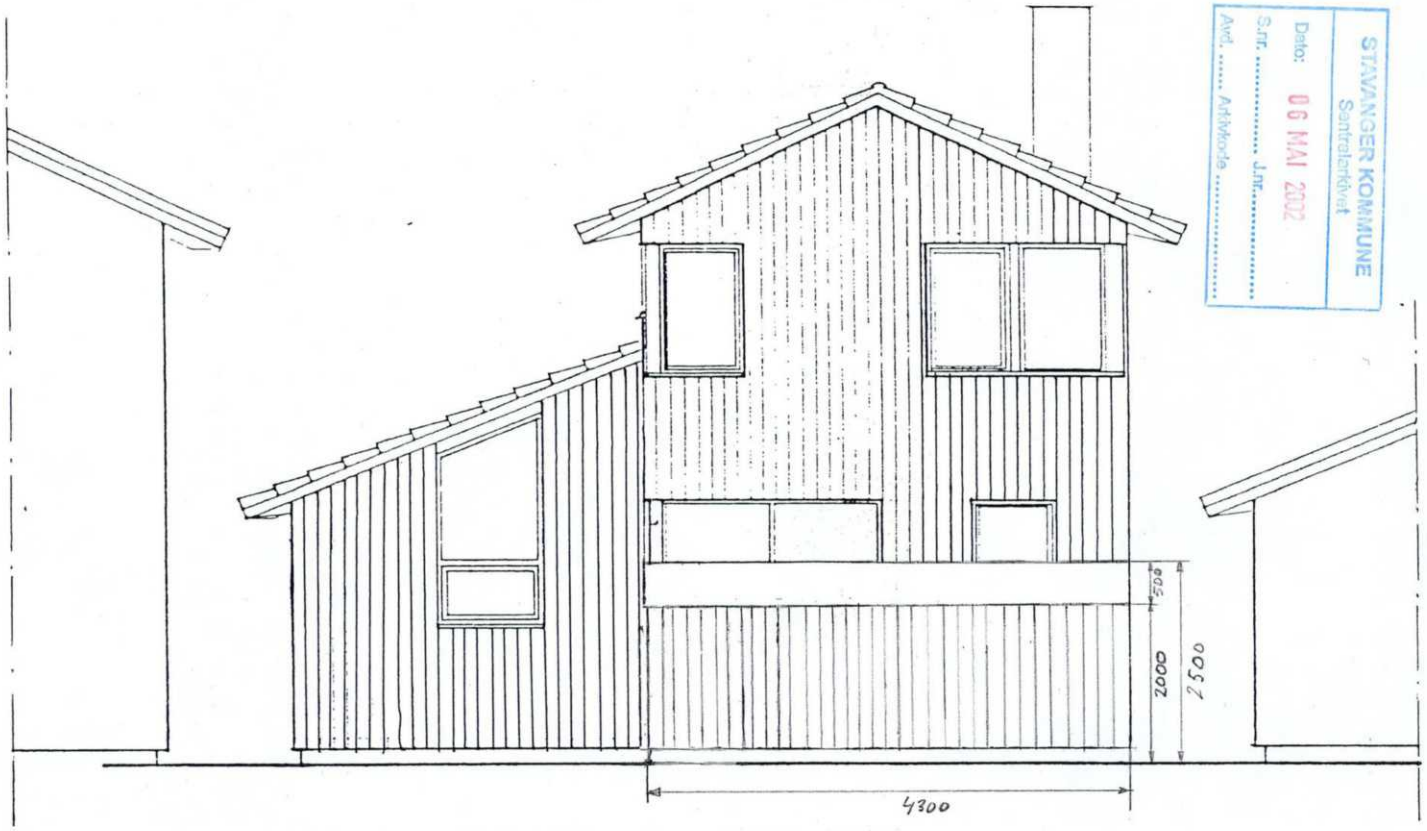
Stavanger Kommune
BYGNINGSETATEN
1 6 JUNI 1981
A.503.1 JNL. 2609



Gnr. 40 bnr. 885
Fjellstuagrn 12

SUNDE FELT 10, ENEBOLIG DET KOM. UTVALG FOR SELVBYGGERE, STAVANGER				
PLAN KJELLER/1. ETASJE				3
mål 1:50	sign. K. Kvalsvik	dato 12.1.81	tegn. nr. 102	rev.
ARKITEKTENE KVALSVIK, OMLAND, STYVE, RABBE LANGGATA 50 STAV. TLF 525475				

VEDLEGG D 5



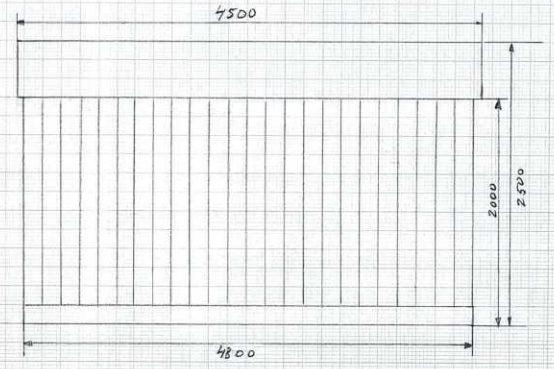
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 06 MAI 2002
Sak. ..... Jnr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

FASADE MOT NORD-ØST

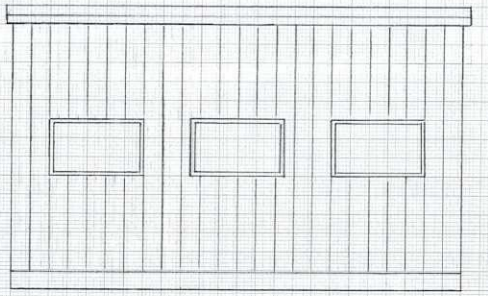
ALLE MÅL I MM.
DATO. 28.04.02

UTVENDIG BOD. VEDLEGG D7

FASADE MOT NORD-ØST

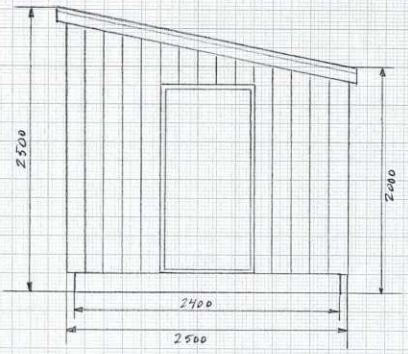


FASADE MOT SØR-VEST

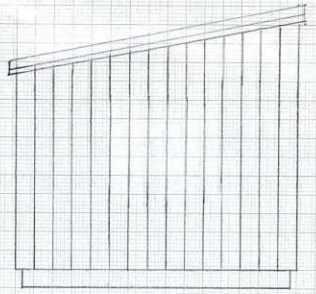


ALLE MÅL I MM.
TEGNING GJORD 28.04.02

FASADE MOT SØR-ØST



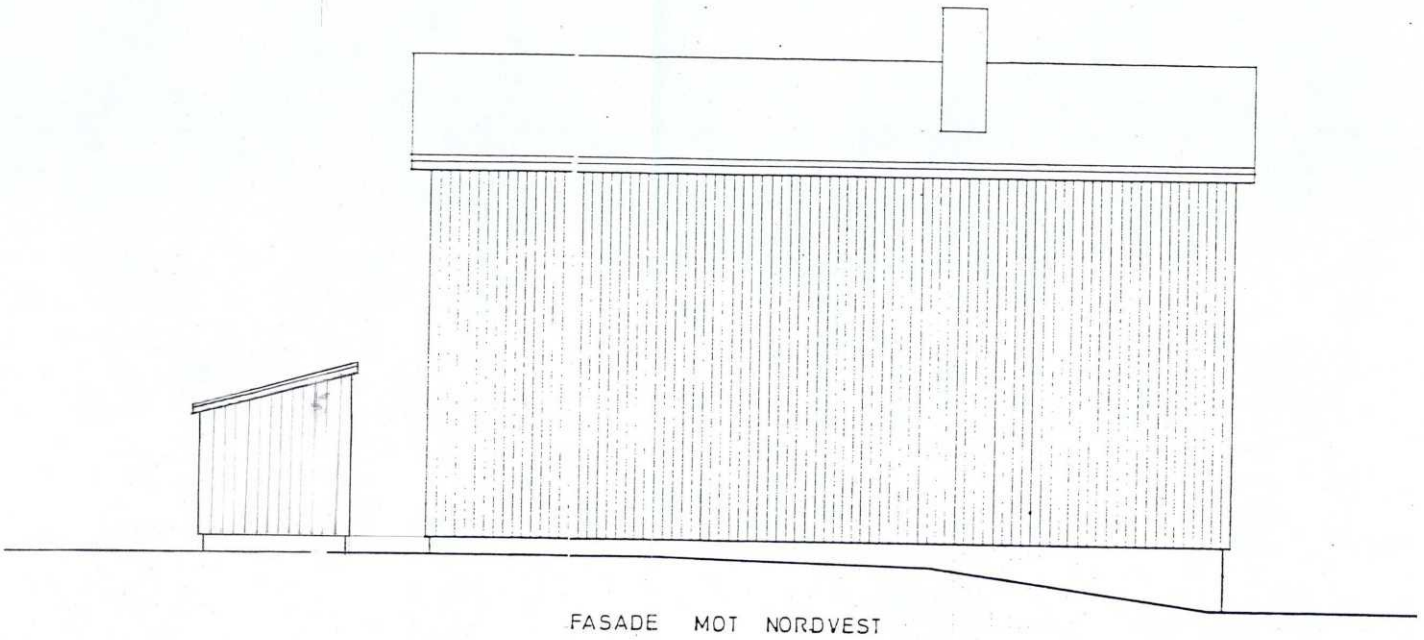
FASADE MOT NORD-VEST



STAVANGER KOMMUNE
Dato: 06 MAI 2002
Sak: 02/05370-bygg 025032/02
Arkivkode: KB L42
Snr: 02/05371 = bod

Et produkt fra ESSELTE Nr. 611021

VEDLEGG D 6

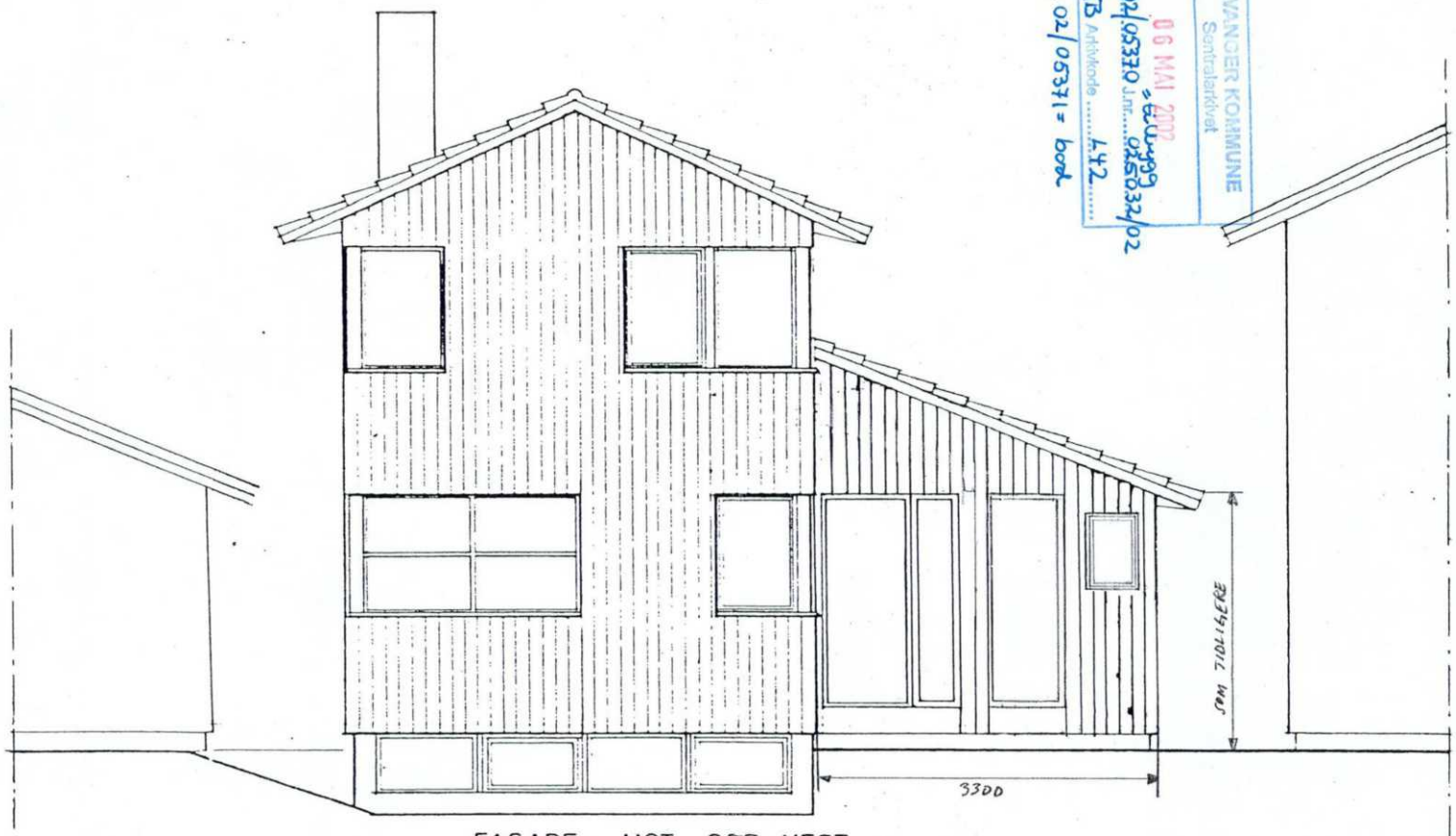


FASADE MOT NORDVEST

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 06 MAI 2002
Journ. ..... Jour. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

VEDLEGG D3

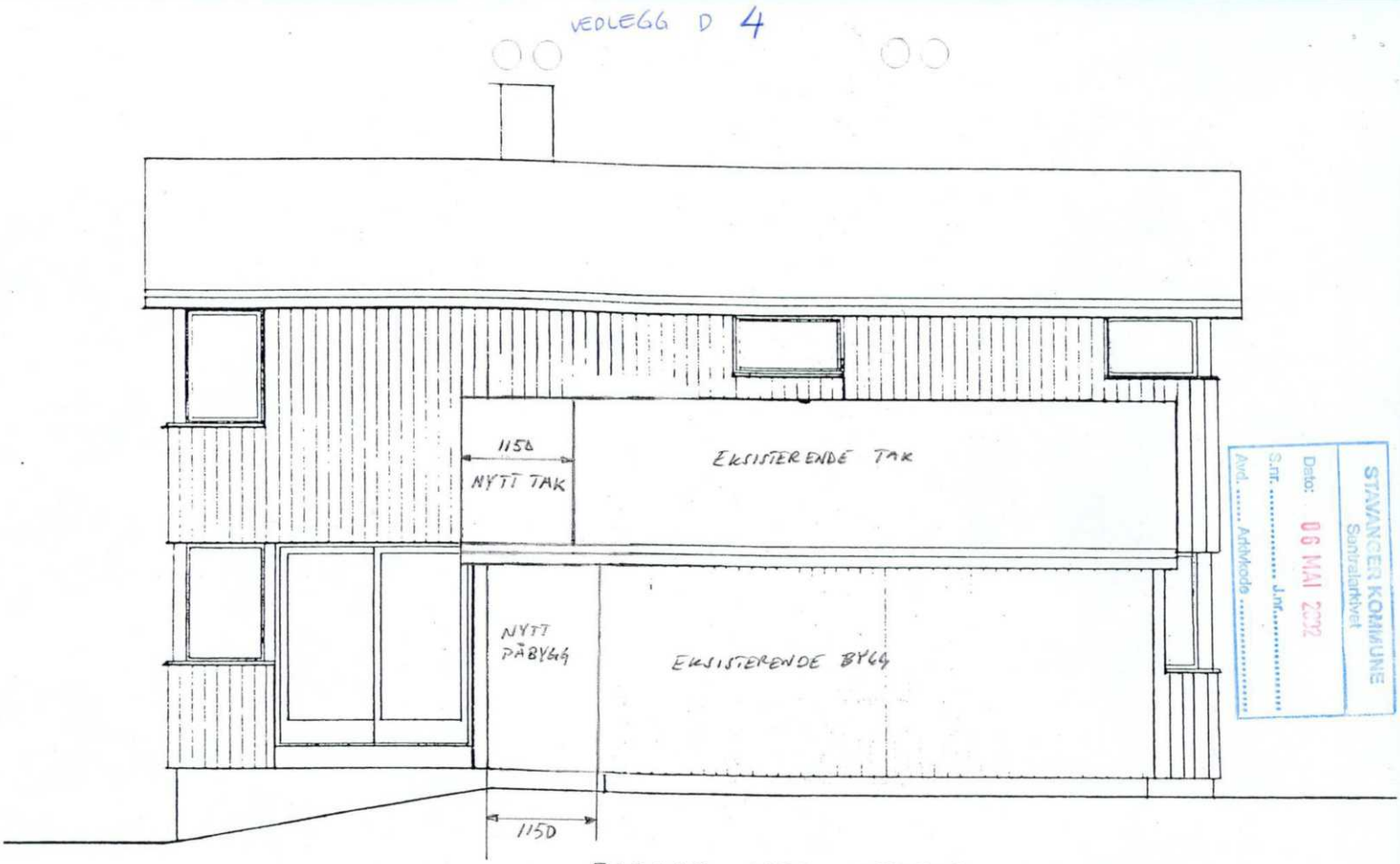
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 06 MAI 2002
S.nr. 02/05330 Jnr. 025032/02
Avd. KB Arkivkode 442
Snr. 02/05371 = bod



FASADE MOT SØR-VEST

ALLE MÅL I MM.
DATD. 28.04.02

VEDLEGG D 4



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 06 MAI 2002
Saksnr. ..... Jnr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

FASADE MOT SØRØST

ALLE MÅL I MM.

DATD. 28.04.02

Alco Hi-Tek
Double Block & Bleed Manufacturers

FOR ALCO HI-TEK DOUBLE BLOCK & BLEED VALVES, PIPING VALVES, CHEMICAL INJECTION VALVES COMPACT MONO-FLANGE VALVES

E-MAIL: MAILBOX@D&B-VALVES.COM
WEBSITE: WWW.D&B-VALVES.COM

Meeting / Technical Notes

Company: _____ **Date:** __/__/____

Contact / Attending: _____

Subject: _____ **Ref / File :** _____

Other: _____

Priority: Normal ☐ **High** ☐ **Top** ☐

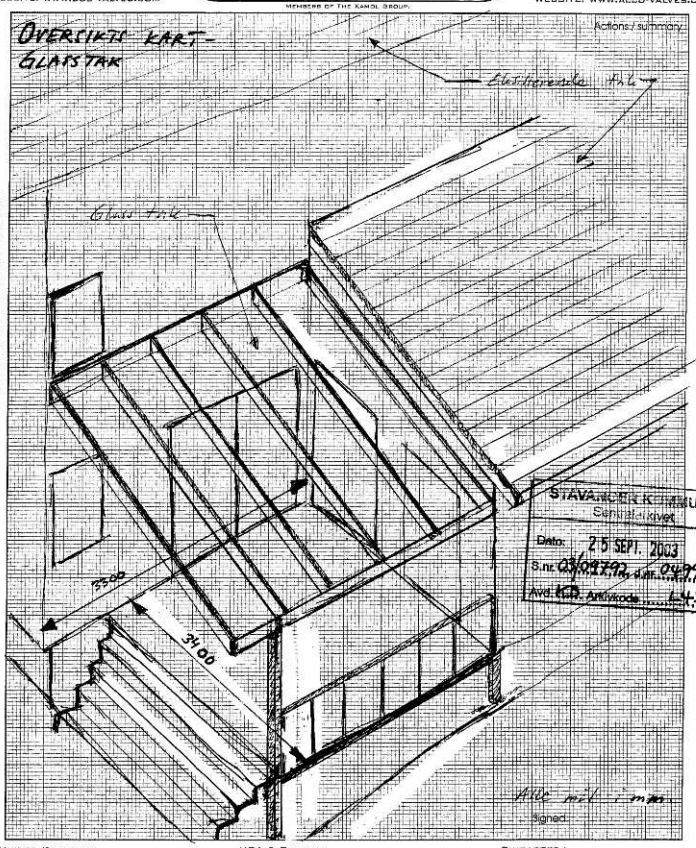
MEMBERS OF THE XANOL GROUP

Alco Valves
Industrial Valve Manufacturers
Tyco Valves & Manifold Company

FOR ALCO VALVES BALL VALVES, NEEDLE & INSTRUMENT MANIFOLD VALVES, VALVES IN EXOTIC ALLOYS

E-MAIL:MAILBOX@ALCO-VALVES.COM
WEBSITE: WWW.ALCO-VALVES.COM

Actions / summary:



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 25 SEPT. 2003
S.nr. 03/01792 Dok.nr. 01/07987/08
Avd. KOM. Arkivkode: L44.2

Desk Prof Ver. AVDP2001.01 Re-orders from our website. Printed in the UK. Alco-Valves name and logo devices are protected trademarks. 2001

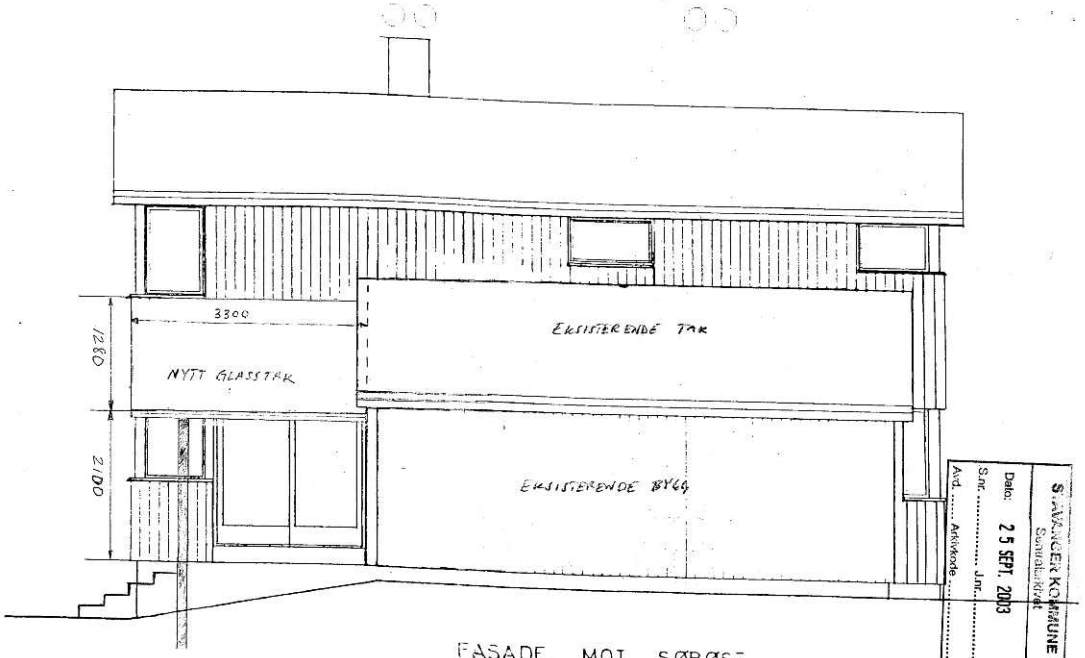
UNITED KINGDOM :
TEL : 01484 710511
INTERNATIONAL : ++ 44 1484710511

USA & CANADA :
TEL : (1) 519 767 6655
INTERNATIONAL : ++ 1 519 767 6655

SINGAPORE :
TEL : 65 735 0526
INTERNATIONAL : ++ 65 735 0526

ISO 9001 CERTIFIED

The Alco Valves Group are able to provide valves which are CE Marked and comply with the Pressure Equipment Requirements PED 97/23/EC & PER (SI 1999 No .2001)

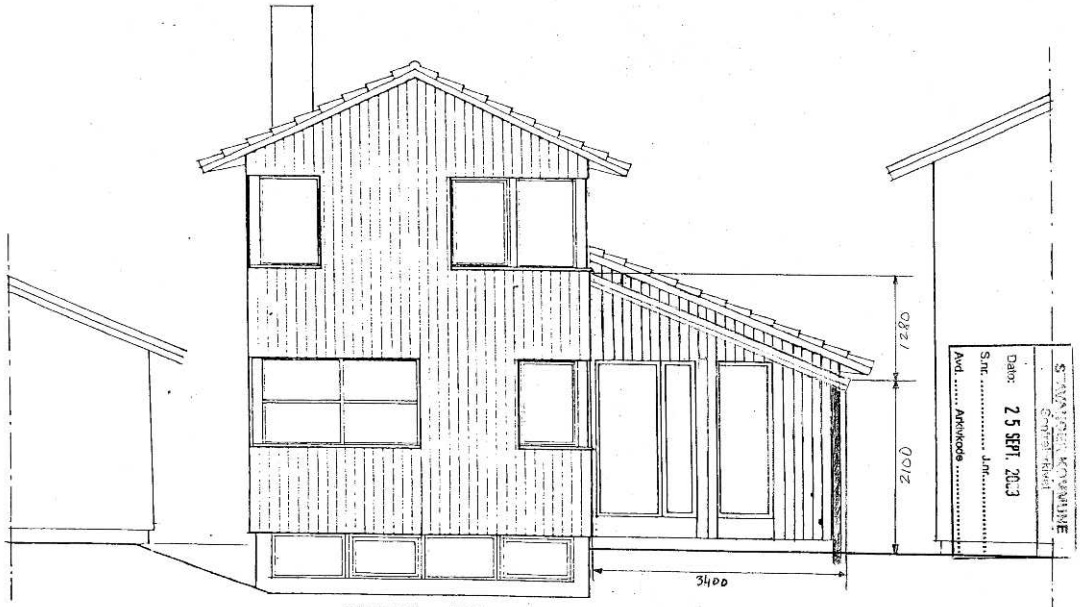


FASADE MOT SØRØST

ALLE MÅL I MM.

DATD. 28.04.02

STAVANGER KOMMUNE
Samlet arkiv
Dato: 25 SEPT. 2003
Sak.nr. ..... Jnr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



FASADE MOT SØR-VEST

ALLE MÅL I MM.
MÅLT 28.04.02

Dato: 25 SEPT. 2003
S.nr. ..... Jnr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

DAGBOKFØRT
07.09.82 11866
BYFOGDEN I
STAVANGER

SKJØTE

Stavanger kommune skjøter og overdrar herved tomten
Gnr. 40 bnr. 825, her til
Mathiassen Svein p.nr. 130160 [redacted]

Kjøpesum kr. 14.188,- **er betalt på omforenet måte.**

Kommunen forbeholder seg rett til vederlagsfritt å legge gate - eller veiskråning inn over tomten samt rett til vederlagsfritt å føre offentlige eller private ledninger for vann og kloakk samt elektriske ledninger over tomten og til å føre vedlikehold med disse.

Brukere av private stikkledninger hvor stikkledningen er ført over denne tomten har rett til å foreta nødvendig vedlikehold.

Kommunen tar intet ansvar for tomtegrunnens beskaffenhet.

Kommunen har forkjøpsrett tidsbegrenset til 10 år regnet fra skjøtets utstedelsesdato og etter takst basert på følgende:

1. **Anskaffelseskostnader for tomten.**
2. **Kostnaden for oppsatt bygg på eiendommen ved innflyttingsdatoen, herunder verdien av eget arbeid, samt for eventuelle senere påkostninger. Videre medtas verdien for opparbeidelse av hage.**
3. **Prisstigning for bebyggelsen i samsvar med Stormbulls indeks nr. 2 for tomannsboliger i tre.**
4. **Fradrag for slitasje.**
5. **Verdsettelse av bebyggelse og vurdering av slitasje skal, hvis partene ikke blir enige, fastsettes av den takseringsgruppe som også prisnemnda nytter.**
6. **Kommunen har også rett til å innløse eiendommen på de her nevnte vilkår såfremt eieren, i løpet av 10 - årsperioden flytter til annen permanent bolig.**
7. **Eventuelle tvistigheter vedrørende disse vilkår avgjøres med bindende virkning av en nemnd på 3 personer, som oppnevnes av Justitiarius i Stavanger byrett.**

Kommunens forkjøpsrett har til enhver tid prioritet etter husbankens lån. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende overfor slektninger i rett opp - og nedstigende linje.

Eiendommen kan ikke overskjøtes til andre uten kommunens skriftlige samtykke.

Fellesarealer og parkeringsområder slås sammen til et skjøte der samtlige huseiere får en ideell anpart på

Felter inndeles i grupper som har et naturlig fellesskap — felles tun — felles stikkvei m.v. Vedlikeholdsansvar for klart anviste områder påhviler de enkelte grupper. Avtaler opprettes og undertegnes.

Det forutsettes at drift og vedlikehold utføres ved dugnad innen de enkelte grupper. Velforening opprettes for vedlikeholdet.
Den enkelte plikter å delta i velforeningen og påtar seg de økonomiske forpliktelser dette medfører. Tak-utstikk kan plasseres inn på tomten fra naboeiendommen, og nabo har rett til å utføre nødvendig vedlikehold.

Stavanger, den 17. august 1982.

Ordfører Kari Thu

Finansrådmann

STAVANGER FORMANNSKAP

FINANSRÅDMANNEN I STAVANGER

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fjeldehagen 27, 4046 Hafrsfjord
Gnr. 40, Bnr. 825, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260086

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Emma Fredrikke Jakobsen

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 928 43 834

E-post: emma.fredrikke.jakobsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
