PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

EKRESTUBBEN 11 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Regulering og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Enebolig

Ekrestubben 11 A, 4047 HAFRSFJORD

STAVANGER kommune

gnr. 40, bnr. 1229

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 **Rapportdato:** 08.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2997 **Eiendomsverdi ref nr:** FE2081

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rogatakst AS

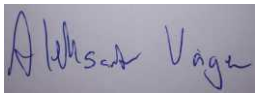
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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 oppført i 2002 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak i trekonstruksjon.
Boligen har 1 kjøkken, 3 stuer, 3 våtrom, 5 soverom og flere boder.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, parkeringsplasser, garasje og uteområder.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis og strøm.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av plast, fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning.

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av takstoler, mønedrager og sperr.
Konstruksjonen er ventilert via luftespalter og ventiler i gavl, og er isolert ned mot boligen.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra byggeår.

Boligen har ytterdører av tre, fra 2001.
Hoveddøren har 3-lags glass, og har kodelås montert.

Det er en terrasse utenfor kjøkken/stue i 1. etasje, på ca 25m2.
Terrassen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 90 cm.

Det er platting rundt boligen ca 102m2
Det er også en platting utenfor stuen i kjelleren, på 12m2.
Plattingene har terrassebord og flis som gulv.

Det er utvendige trapper av tre på eiendommen.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har noe forskjellige overflater:
Det er flis på gangen i 1. etasje. Det er 1-stavs parkett på stue/kjøkken, fra 2018.
2. etasje har parkett på gulvene. På veggene er det malte veggplater. I taket er det malt gips.

1. og 2. etasje har etasjeskiller av tre.
Kjelleren har støpt plate av betong på grunnen.

Boligen har en pipe av leca, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje, fra 2017.
Sotluken er plassert i kjelleren.

Deler av kjelleren er delvis/helt under terreng.
Det er parkett på gulvene. På veggene og i taket er det malte plater.
Etasjen er ventilert via veggventiler.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har åpne trinn.
Det er montert rekkverk i trappen.

Innvendig har boligen malte, profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.
Vaskerommet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er opplegg til vaskemaskin, fordelerskap samt utslagsvask/møbel.
Vaskerommet har en elektrisk vifte i veggen samt luftehull i døren.

Bad 2. etasje:
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjhjørne med glassbyggersteinvegg.
Det er også et innmurt badekar.
Toalettet er fra 2025, baderomsmøbelet er fra 2020.
Det er en elektrisk vifte i veggen samt luftehull i døren.

Bad/vaskerom kjeller:
Badet har flis på veggene og takess i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte over døren.

KJØKKEN Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra IKEA.
Det er hvite, slette høyglansfronter.
Benkeplaten er av tre.
Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Oppvaskmaskin og koketopp er av nyere dato.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettrommet er fra byggeår.
Det er flis på gulvet, samt varmekabler.
Det er malte veggplater, samt malt gips i taket.
Rommet har en vegghengt vask og et frittstående toalett.
Det er en elektrisk vifte i veggen samt luftehull i døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet er plassert i veggen på vaskerommet og på boden i kjelleren.
Hovedstoppekranen er plassert i veggen på boden i kjelleren.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Boligen har to varmtvannsberedere på 200 liter.
Berederne er fra byggeår og fra 2007, og er plassert på boden i kjelleren. Det er montert et sluk i gulvet her, samt belegg.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer, jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje, samt på gangen i kjelleren.
Det foreligger samsvarserklæring fra oppgradering av bad i 2014.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drensrør, drenerende masser, grunnmursplast og klemlist.

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.
Grunnmuren er isolert utvendig, og har plater montert utenpå isolasjonen.

Det er støttemurer av lødd stein og betongblokker.

Det er fall langs boligen, samt at det er fall inn mot og flatt terreng rundt boligen.

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.

Rørene er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

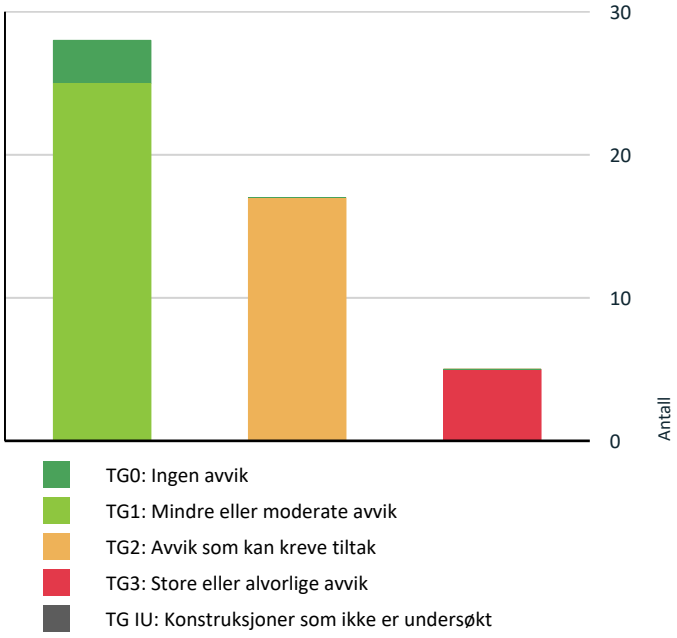
Enebolig

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

Det er åpnet mellom kjeller og 1. etasje. Det i forbindelse med dette endret bæring og satt inn trapp. Endringen er søknadspliktig.
1. etasje: Det er etablert trapp der hvor boden er tegnet inn. Endringen er søknadspliktig.
2. etasje: Det er åpnet mellom soverom og omkledningsrom. Det er etablert et soverom der hvor stuen er tegnet inn. Endringene er ikke søknadspliktige.

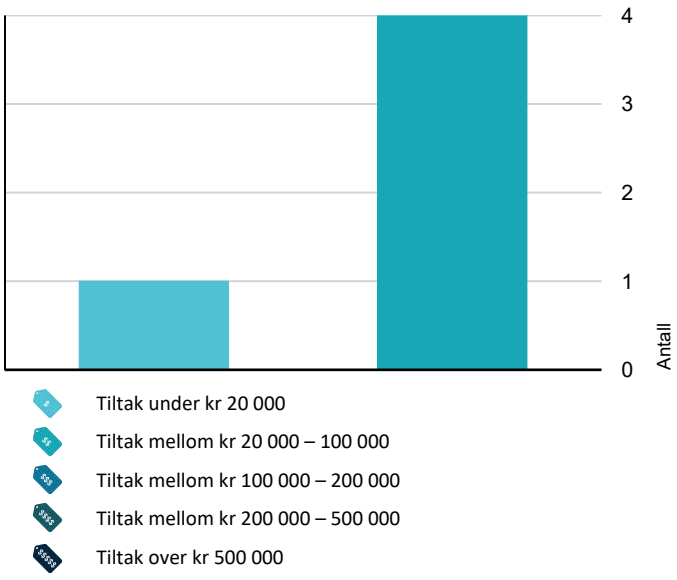
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 1	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
Utvendig > Dører - 1	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater - 1	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2002

Standard
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av plast, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- 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.

Når mer enn halvparten av forventet levetid for plasttakrenner er passert, kan flere problemer oppstå. Plasttakrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på
grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje. Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å
være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og sikre god drenering av regnvann fra taket.
Ved skifte av taktekkingen bør takrennene også skiftes.

Det er ikke krav om utbedring vedrørende snøfangere opp til dagens krav.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning.
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av takstoler, mønedrager og sperr.
Konstruksjonen er ventilert via luftespalter og ventiler i gavl, og er isolert ned mot boligen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er avvik:

Luftespaltene er noe klemt, som gir dårlig ventilering av luftespaltene og loftet. Det er ikke registrert utvendig luftespalte.
Det er enkelte eldre inndrevsmerker i platene i taket på loftet.
Det er skåret i takkonstruksjonen for å installere et rør.
Det er noe slitte/skadde bord i kassen øverst i mønet, på utsiden.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Tiltak:

Luftespaltene bør åpnes opp, for å hindre kondens over tid.
Luftespalte i utvendig kasse anbefales etablert for å gi økt ventilering til luftespaltene på loftet.
Det er ingen mulige tiltak vedrørende inndrevsmerkene. Loftet bør sjekkes jevnlig, spesielt under storm, da inndrev kan tilfeldig oppstå ved mye regn og vind.
Takkonstruksjonen bør utbedres lokalt der hvor røret er skåret inn, for å ha full styrke.
Skadde bord i kassen bør utbedres lokalt i forbindelse med utbedring av punkt om lekkasje, se eget punkt.







TG 3 Takkonstruksjon/Loft - 1

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en lekkasje i området over soverommene, i veggen under ventilene. Her er det aktiv fukt i treverket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør sjekkes utvendig, i taket over skadeområdet, for avvik i beslag eller taktekking. Samtidig bør treverket tørkes ut lokalt på loftet, og isolasjon remonteres når dette er tørt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Værslitt og oppsprukket treverk i karmer til vinduene, øker risikoen for at vann trenger inn i materialet, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og muggsoppvekst, samt råteskader i karmen. For å håndtere dette, anbefales det å skrape og male værslitt treverk.
Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.



TG 3 Vinduer - 1

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dette punktet gjelder:
1 vindu på bad, 1 vindu soverom 1 og 3 , i 2. etasje = 3 vinduer
1. etasje: 1 vindu med punktert, i stuen. dette vinduet er også råteskadet. Vinduet ved siden av er også råtesakdet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduene med råte anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader i konstruksjonen. Vinduene med punktert glass kan få nye glass montert for økt isolasjonsevne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre, fra 2001.
Hoveddøren har 3-lags glass, og har kodelås montert.

TG 3 Dører - 1

Beskrivelse

Terrassedøren er av tre, og e 2-fløyet.
Døren har 2-lags glass, og er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er råte nederst i døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Boligen har en kjellerdør av tre, med 3-lags glass.
Døren er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er registrert manglende tetting under døren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at det tettes på korrekt måte under døren, for å hindre vann inn ved for eksempel spyling elller mye regn.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en terrasse utenfor kjøkken/stue i 1. etasje, på ca 25m2.
Terrassen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 90 cm.

Det er platting rundt boligen ca 102m2
Det er også en platting utenfor stuen i kjelleren, på 12m2.
Plattingene har terrassebord og flis som gulv.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendige trapper av tre på eiendommen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har noe forskjellige overflater:
Det er flis på gangen i 1. etasje. Det er 1-stavs parkett på stue/kjøkken, fra 2018.
2. etasje har parkett på gulvene. På veggene er det malte veggplater. I taket er det malt gips.

TG 2 Overflater - 1

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er bom i flis på gangen i 1. etasje, samt foran peisen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bom i flis kan utbedres lokalt ved behov eller ønske, for å hindre knuste flis ved fall av gjenstander på gulvet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

1. og 2. etasje har etasjeskiller av tre.
Kjelleren har støpt plate av betong på grunnen.

Tilstandsrapport

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 1 cm. Det er målt på stuen og gangen.
2. etasje: 2 cm. Det er målt på stuen og soverom 3.
Kjeller: 3,5 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvene har noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

Skjevhetene i gulvene kan utbedres lokalt ved behov eller ønske. Dette anbefales utført i forbindelse med bytte av gulv eller renovering, da dette ikke er kostnadseffektivt å utføre uten oppgradering av overflater i boligen. Gulv uten skjevheter vil kunne gi økt bokvalitet.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en pipe av leca, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje, fra 2017.
Sotluken er plassert i kjelleren.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av kjelleren er delvis/helt under terreng.
Det er parkett på gulvene. På veggene og i taket er det malte plater.
Etasjen er ventilert via veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

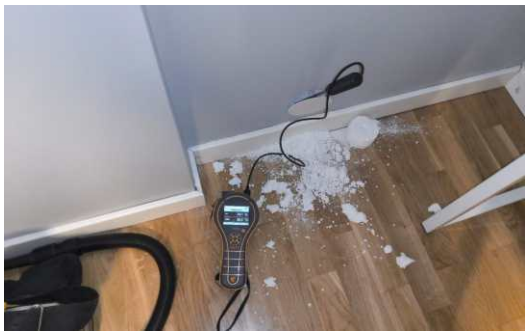
Det er registrert et åpent hjørne på boden, hvor isoporen er synlig.
Det er tatt hull fra soverommet og ut mot terreng. Her er det ikke registrert tilgjengelig treverk, slik at det er målt etter luftfuktighet. Her er det registrert noe høy luftfuktighet,rundt 70-80 % luftfuktighet ved ca 20 grader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Se punkt om drenering for å stoppe fuktinntrengning i underetasje/grunnmuren. Dersom dette ikke har effekt, kan det ikke utelukkes videre tiltak i kjelleren.

Isoporen bør kles inne, slik at denne er sikret via gips, som er brannhemmende. Dette fordi isopor er brannfarlig, og avgir gasser ved brann.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har åpne trinn.

Det er montert rekkverk i trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, profilerte dører.

TG 2 Innvendige dører - 1

Vurdering av avvik:

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

Den ene soveromsdøren i 2. etasje tar i karm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Døren anbefales justert noe slik at den ikke tar i karm.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 2 cm over flis.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har ujevnt fall.
Gulvet under vinduet har samme høyde som sluket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet har et plastsluk i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler klemring i sluket, slik at overgang mellom membran og sluk ikke er tett.
Det er ikke synlig membran i sluket, grunnet murpuss.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket, må det etableres en klemring, som klemmer eventuell membran ned i sluket, slik at gulvet/membranen er tett.
Dette er risikofylt, da membran som er 24 år gammel er sprø, og kan sprekke ved bevegelser.
Det er sannsynligvis mer kostnadseffektivt å oppgradere gulv/membran enn å forsøke å lokalutbedre denne mangelen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har opplegg til vaskemaskin, fordelerskap samt utslagsvask/møbel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har en elektrisk vifte i veggen samt luftehull i døren.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull inne på vaskerommet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er avvik:

Vinduet er i våtsonen til badekaret.
Det er malte plater i våtsonen til badekaret. Løsningen her er ukjent, bak malingen.
Det er noe slitte fuger i våtsonen til dusjen.
Det er en sprukket flis ved badekaret.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

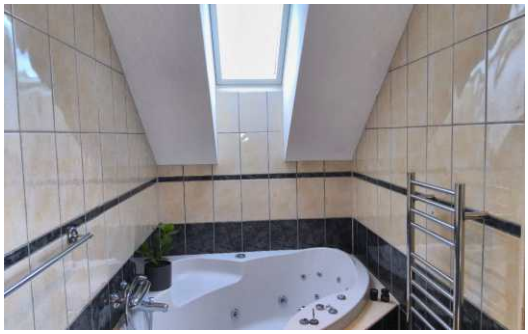
• Andre tiltak:

Ved normal bruk av badekaret er ikke dette en utfordring. Vinduet anbefales fuget og malt med våtromsmaling for å tåle vannsprut/damp bedre.

Sprukket flis kan byttes lokalt ved behov - fremstår overfladisk.
Fugene kan fjernes og remonteres. Ved videre utvikling, bør det gjøres nærmere undersøkelser og tiltak.
Løsningen til de malte platene anbefales undersøkt, for å avgjøre om det er membran her eller ikke. Dersom det mangler membran, bør det gjøres tiltak, for at disse områdene skal tåle vannsprut og vanndamp bedre.
Ovennevnte tiltak er sannsynligvis ikke kostnadseffektivt å begynne med før badet renoveres.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen/membranoppbretten er flat.

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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er bom i enkelte flis.
Det er relativt flatt gulv.
Høydeforskjell mellom topp membran ved dør og topp sluk er 1 cm, mot krav på 2,5 cm.
Det er en dupp i gulvet ved døren inn til omkledningsrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Det anbefales at det etableres en membranoppkant ved dørterskelen som er 1,5 cm over flis, og 2,5 cm over sluk, for å sikre mot eventuelle lekasjer/følgeskader.

Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.
Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen, samt under badekaret.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres
regelmessig inspeksjon av membranen.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjhjørne med glassbyggersteinvegg.
Det er også et innmurt badekar.
Toalettet er fra 2025, baderomsmøbelet er fra 2020.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er en elektrisk vifte i veggen samt luftehull i døren.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra omkledningsrommet og inn mot dusjsonen.



KJELLER > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet er fra 2014.
Det foreligger fakturaer og beskrivelser som dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og takess i taket.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 2 cm over flis.
Det er svakt fall på gulvet mot nedsenket dusjsone.
Dusjsonen er nedsenket med 5-20mm.
Lokalt i dusjsonen er det 5-10 mm fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Badet har noe lite fall iht. krav.
Det er en sprekk i pussen i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.
Pussen kan utbedres lokalt ved behov/ønske, slik at man kan se om det er videre utvikling av risset.



KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et purussluk i dusjsonen.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

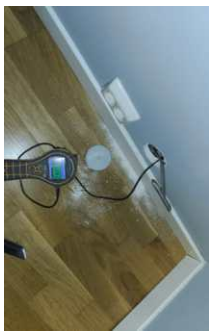
Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte over døren.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra soverommet og inn mot dusjsonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra IKEA.
Det er hvite, slette høyglansfronter.
Benkeplaten er av tre.
Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Oppvaskmaskin og koketopp er av nyere dato.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er fra byggeår.
Det er flis på gulvet, samt varmekabler.
Det er malte veggplater, samt malt gips i taket.
Rommet har en vegghengt vask og et frittstående toalett.
Det er en elektrisk vifte i veggen samt luftehull i døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet er plassert i veggen på vaskerommet og på boden i kjelleren.
Hovedstoppekranen er plassert i veggen på boden i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke merket rørkurser i fordelerskapet på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene bør merkes, slik at man vet hvilken rørledning som går hvor i boligen, slik at man lett kan identifisere hvor lekkasjen er i røropplegget.

Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har to varmtvannsberedere på 200 liter.
Berederne er fra byggeår og fra 2007, og er plassert på boden i kjelleren. Det er montert et sluk i gulvet her, samt belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Det er en svidd kontakt til den ene berederen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kontakten bør skiftes fortløpende for å hindre brann i boligen.

En varmtvannsbereder har en forventet levetid på 20 år. Når denne levetiden er passert, kan det oppstå flere problemer på grunn av aldring og slitasje. Effektiviteten til berederen kan gradvis reduseres, noe som fører til lengre oppvarmingstider og økt energiforbruk. I tillegg øker risikoen for lekkasjer ettersom materialene svekkes over tid. Rust og korrosjon kan også bli et problem, noe som kan påvirke vannkvaliteten og føre til at rustpartikler kommer inn i vannsystemet. Selv om det kanskje ikke er behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer for øyeblikket, bør man være oppmerksom på at skader kan oppstå plutselig på grunn av alderen.

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

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer, jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje, samt på gangen i kjelleren.
Det foreligger samsvarserklæring fra oppgradering av bad i 2014.
Det foreligger en samsvarserklæring fra 2018, som gjelder "Montering kjøkken kjeller + vaskerom + stikk garasje"

Eier forteller:
"Som nevnt hadde vi Siddis elektro på eltilsyn dagen i foveien - skal purre på rapporten og håper å få videresendt denne enten i dag eller i morgen."

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.
   2002

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Ja - egeninnsats for å sette opp taklampe i stua, samt soverom i andre etasje. Veggmonterte stikkontakter samt belysning i garasje. Skiftet fra hvite til svarte stikk i gang og stue i 1. etg. Alt kontrollert av Siddis Elektro 02.06.26.

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 Se punkt over ang eltilsyn.

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?
   Ja Selger:
   Ja - I forbindelse med installasjon av elbillader i 2021. Varmgang / branntilløp i hoved strømtilførsel. Installatør av laderen (Oneco) ble oppringt og feilen ble utbedret umiddelbart.

Tilstandsrapport

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
   Ja

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?
    Nei

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 Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
    Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
    Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
    Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

Sikring 18, 19, 20 og 21 er ikke merket i sikringsskapet i 1. etasje.
Stikkontakten til den ene berederen er svidd.

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende dokumentasjon, ovennevnte mangler og at anlegget er 24 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget. Dette for å kunne avdekke faktisk tilstand, og for å se om det er behov for tiltak fremover, for økt elsikkerhet.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drensrør, drenerende masser, grunnmursplast og klemlist.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler klemlist på deler av grunnmursplasten - synlig under terrassen, under inngangspartet (utenfor området hvor hulltaking ut mot terreng er utført)

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må monteres klemlist på grunnmursplasten slik at det ikke kommer inn vann mellom grunnmur og grunnmursplast. Dette kan igjen føre til økte fuktnivåer i underetasjen.
Ved utbedring av dette må grunnmursplasten med klemlist avsluttes over bakkenivå.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.
Grunnmuren er isolert utvendig, og har plater montert utenpå isolasjonen.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvise utvendige riss i platene og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Riss i grunnmuren bør pusses, slik at eventuell utvikling kan sjekkes.
Dersom det er videre utvikling i riss, må nærmere undersøkelser/videre tiltak utføres.





Tilstandsrapport

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er støttemurer av lødd stein og betongblokker.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er fall langs boligen, samt at det er fall inn mot og flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller. Estimatet baserer seg på utbedring av motfall/fall inn mot boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales at det gjøres radonmålinger for å kartlegge om det er høye eller lave verdier av radon i boligen - slik at man etter dette kan utføre tiltak ved behov.

Håndløpere og rekkverk i utvendig trapp anbefales etablert for økt sikkerhet

Håndløpere i innvendig trapp anbefales etablert for økt sikkerhet. .





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

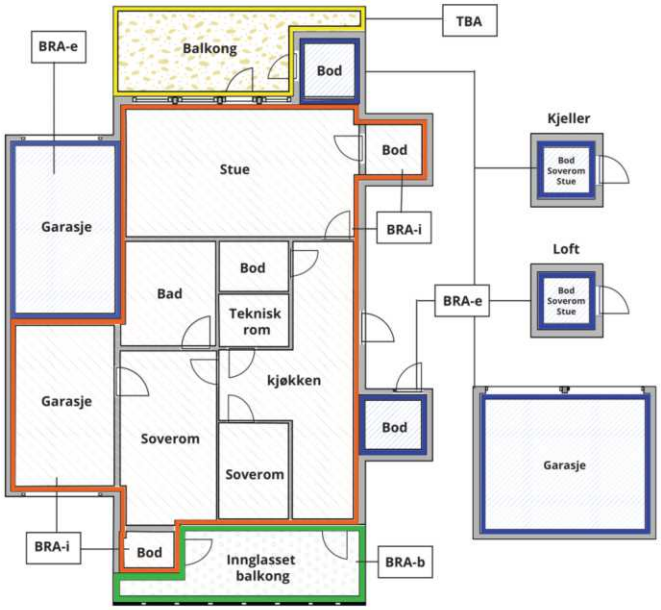
Hva er måleverdig areal?

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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	67	25		92	114		92
2. etasje	64			64		8	72
Kjeller	61			61	12		61
SUM	**192**	**25**			**126**	**8**	**225**
SUM BRA	**217**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken	Garasje	
2. etasje	Gang/stue, bad, soverom, soverom 2, omkledningsrom, soverom 3		
Kjeller	Gang, bod, bad, stue, soverom, gang 2, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er åpnet mellom kjeller og 1. etasje. Det i forbindelse med dette endret bæring og satt inn trapp. Endringen er søknadspliktig.
1. etasje: Det er etablert trapp der hvor boden er tegnet inn. Endringen er søknadspliktig.
2. etasje: Det er åpnet mellom soverom og omkledningsrom. Det er etablert et soverom der hvor stuen er tegnet inn. Endringene er ikke søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er åpnet opp mellom kjeller og 1. etasje. Dette har vært tegnet og søkt inn som avstengt. Det er da gjort endringer i bærende konstruksjoner, uten at det er søkt om (søknadspliktig tiltak)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Kjartan Lofthus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	40	1229		0	361.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ekrestubben 11 A

Hjemmelshaver

Steinnes Hilde, Lofthus Kjartan

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, parkeringsplasser, garasje og uteområder.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en andel i realsameie.
Det foreligger en bestemmelse om ledninger, fra kommunen. Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.06.2026	Gjennomgått/fremvist etter befaring og utkast	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 rent 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

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

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260142
Addresse	Ekrestubben 11 A		
Postnr.	4047	Sted	HAFRSFJORD
Selgers navn	Kjartan Lofthus		
Selgers navn	Hilde Steinnes		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
K L
H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad i U-etg. totalrenovert av Sig. Halvorsen i 2014

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vegger på vaskerom i 1. etg ble skiftet med egeninnsats i 2018

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Tilbud med beskrivelse, samt betalt faktura.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran i dusj og på gulv.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Usikkert da det var før vi overtok boligen - dokumentasjon vedlagt nevner skifte av sluk innledningsvis.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad i U-etg. totalrenovert av Sig. Halvorsen i 2014

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Side 2 i vedlagt dokumentasjon beskriver hva som ble gjort av eletriker.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt uttak i garasje koblet opp av Scan VVS, samt lagt vannrør til kjeller i nåværende skillevegg. Begge deler i 2018

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Koblet fra vannrør til kjeller i fordelingsskap da kjøkkenet ble fjernet i 2024. Avløp til kjøkkenet ble både montert og fjernet ved egeninnsats ihhv 2018 og 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Scan VVS

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I sjeldne tilfeller, ved svært sterk vind og nedbør fra nordvest har vi observert vannansamling på soverom mot nordvest i 2. etg. Mistanke om at det blåser inn gjennom lufteventil i det store vinduet. Observert dette 3-4 ganger i løpet av 8 år.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet vannbord på tak i 2024, reparert løse takpanner i 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i mur som påpekt av takstmann ved vinduer i kjellerstue.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Flere punkterte vinduer som påpekt av takstmann. Råte funnet i 2 av vinduene samt terrassedør.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Fjernet plen og jord og erstattet med grus, veiduk og singel for biloppstillingsplass og platting. Gravde ut jordmasser og grus for nedgravd trampoline.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Utført el-kontroll 02.06.26 av Siddis Elektro avdekket enkelte jordingsfeil . Venter på dokumentasjon herfra i skrivende stund.

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utestikk på terrasse. 4 nye kurser til kjøkken i kjeller i 2018 (3stk 16A, 1stk 25A) med tilhørende stikk.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Stikk samt lysarmatur i garasje. Utendørs stikk på bak garasje. Utendørs LED m/ lyssensor. Svarte stikk i 1-etg. Hengende taklampe i stue. Lamper i gang og bod kjeller. Stikk i kjellerbod. Taklampe 2.etg. Blindet kurs (25A) kjeller.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Torbjørn v/ Siddis Elektro 02.06.26

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei, men bestilt.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utvidet terrasse fra stue, bygget trapp ned til bakkenivå. Bygget mur med spilegjerde langs vestvendt grense. Bygget platting på bakkenivå.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Råte påvist av takstmann i vestvendte stuevinduer samt terrassedør.

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe saltutslag på muren grunnet sprut fra takrenne med feil. Denne er nå reparert.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Midlertidig brukstillatelse

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Plan 1748 - Reguleringsbestemmelser for RV 509 Revheimsveien

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Privat, muntlig avtale om disponering av deler av naboeiendom som blomsterbed.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.06.2026

Signert av *Kjartan Lofthus*

Signert av *Hilde Steinnes*

Initialer selger:
K L
H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Ekrestubben 11A, 4047 HAFRSFJORD	
Dato for energimerking **08.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309005**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4820983**
Gårdsnummer **40**	Bruksnummer **1229**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2002**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **217,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **197,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
162,81 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
143,69 kWh/m²	**29 566 kWh**

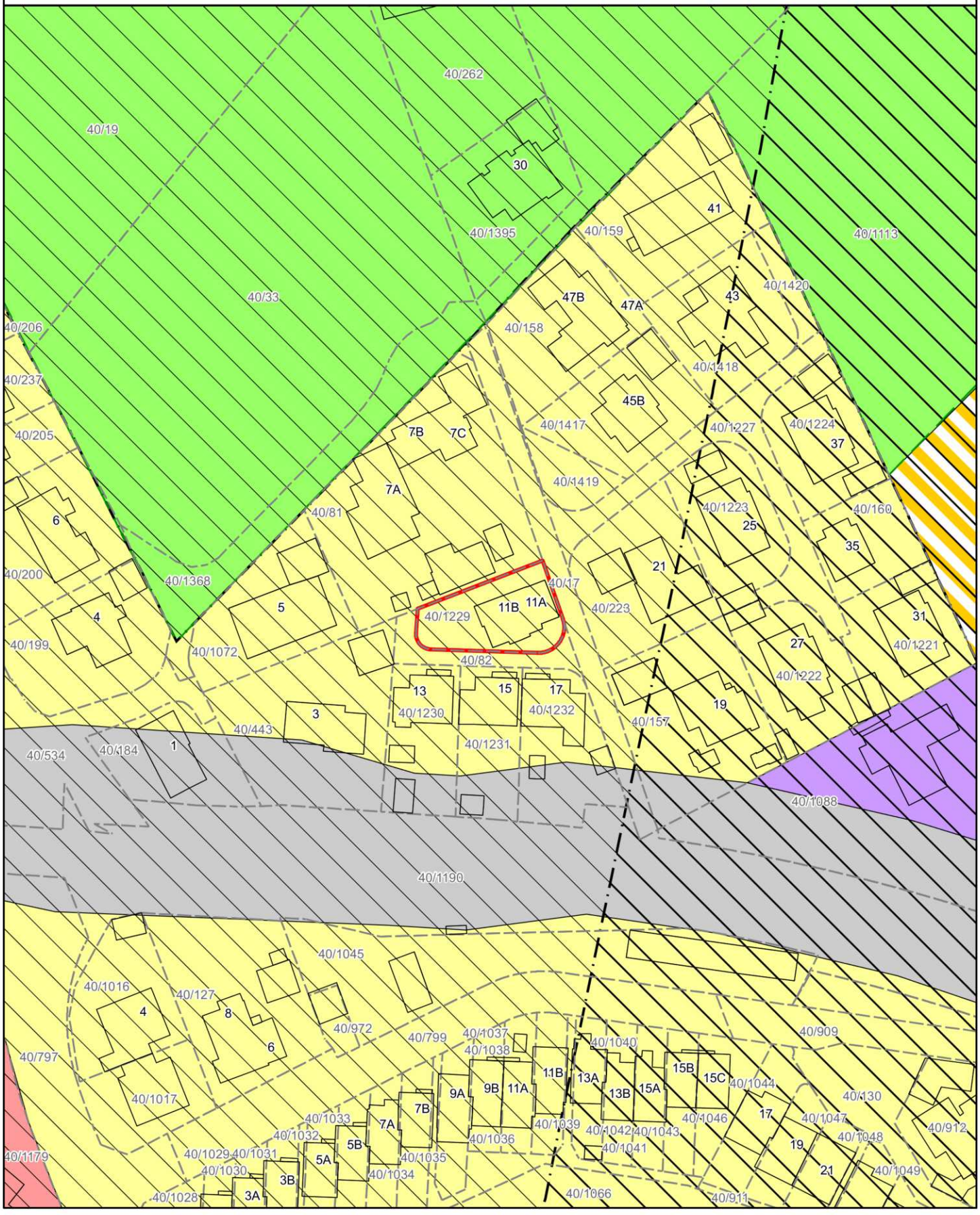
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 40/1229/0/0
Dato: 2026-06-01
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



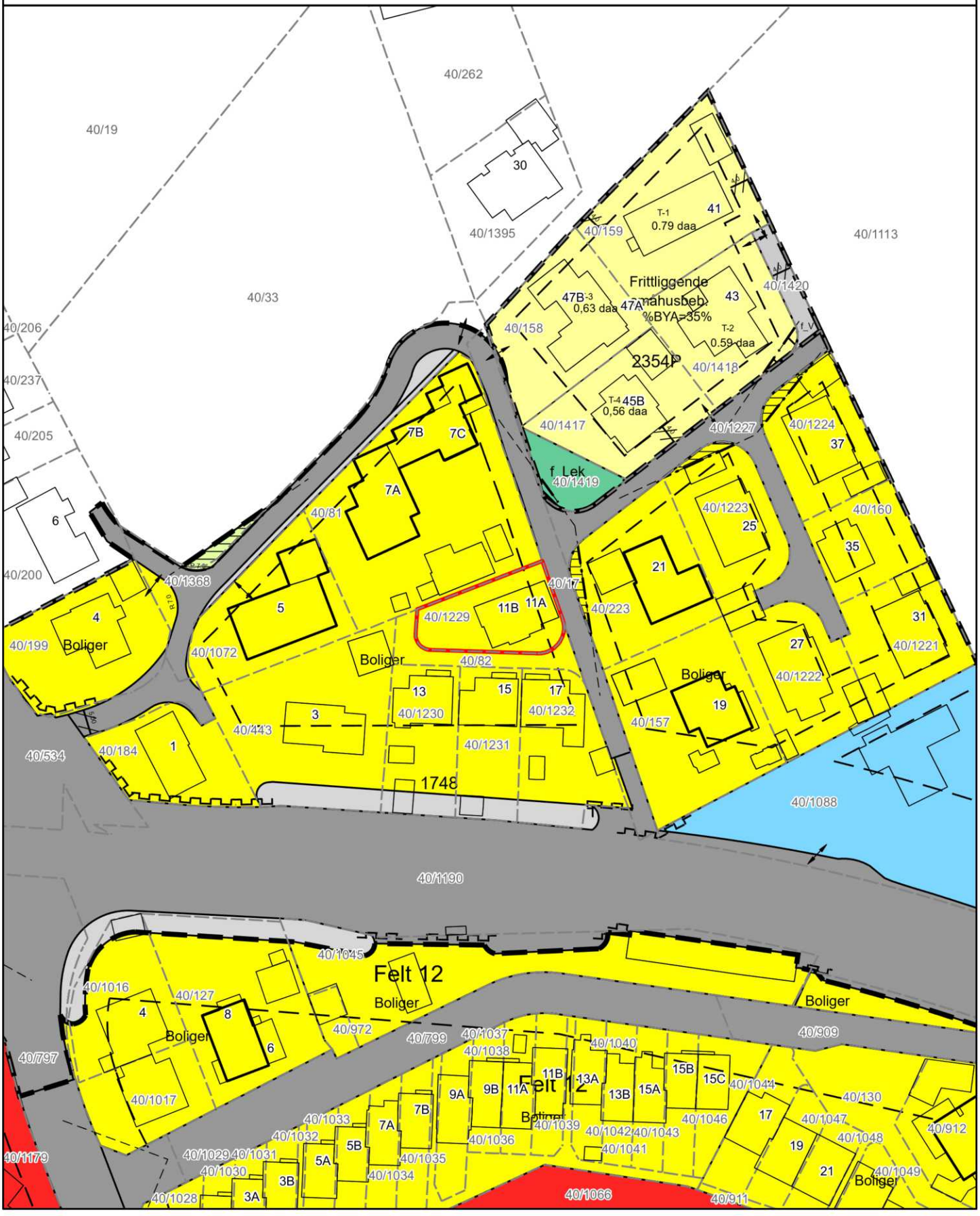
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 40/1229/0/0
Dato: 2026-06-01
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1748
Ikrafttredelsesdato: 13.12.1999

Stavanger kommune

N



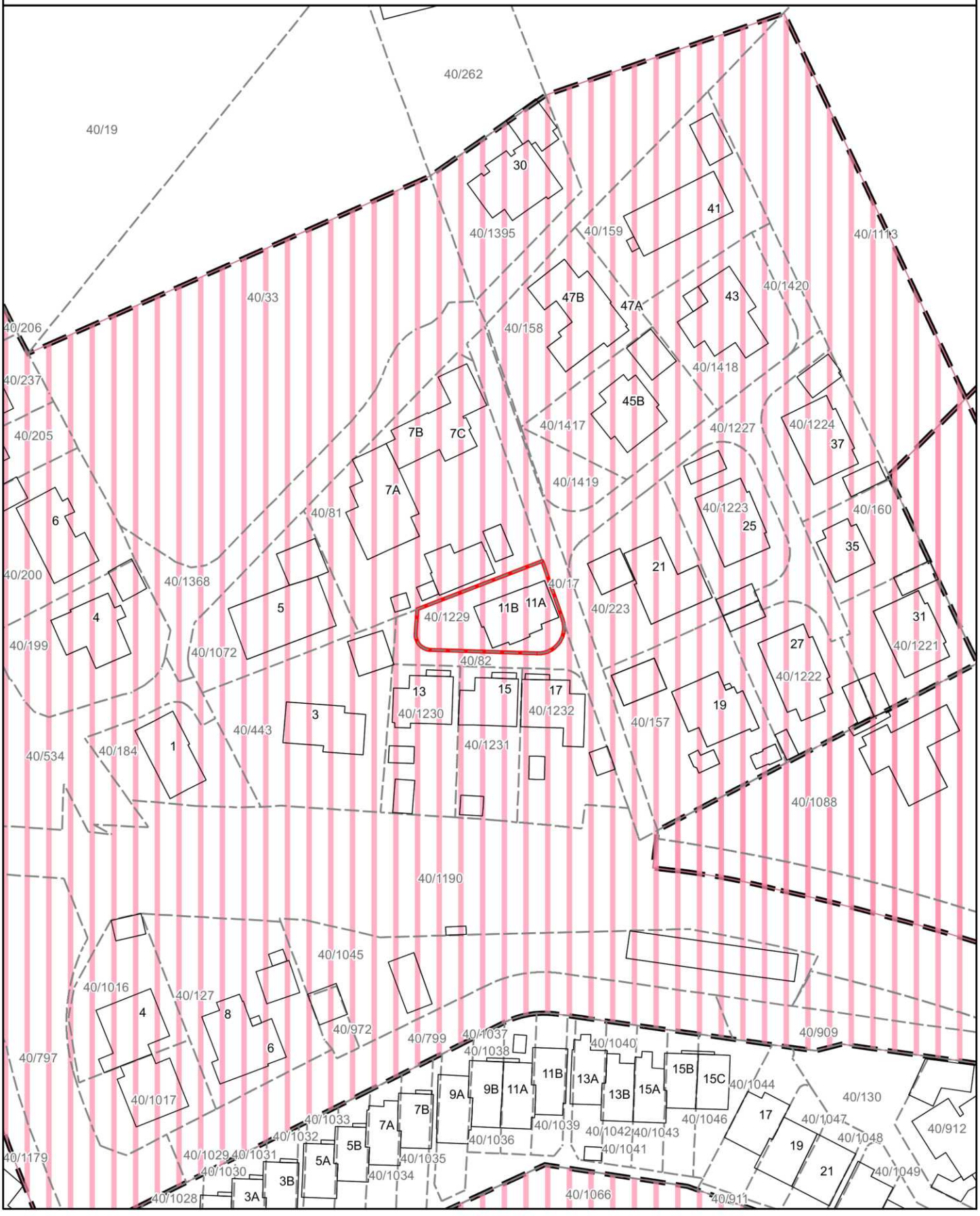
Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 40/1229/0/0
Dato: 2026-06-01
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2895,2886,2874
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



PLAN 1748. REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RV 509 REVHEIMSVEIEN MELLOM SUNDEVEIEN OG KROSSBERGVEIEN, SUNDE.

Stadfestet av Bystyret 13.12.1999

§ 1 FORMÅL

- Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Formålet med reguleringen er trafikksikring og miljøtiltak langs Revheimsveien. Dette omfatter avkjørselssanering og støyskjerming.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

- Eksisterende steingjerder og trær samt landskapets karakter skal så langt det er mulig bevares.
- Tomtene må ikke beplantes slik at det blir sjenerende for kjøretrafikken. Innenfor de viste frisiktstrekanter skal det være fri sikt i en høyde av 0.5 m over veiplan.
- Bystyret kan, hvor særlige grunner taler for det, gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bestemmelser i plan- og bygningsloven.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

- På tomtene kan det føres opp bolighus på inntil 1 1/2 etasje med maks. takvinkel på 45°.
- Husene skal ha sadeltak med møneretning som vist på planen eller vinkelrett på denne.
- Tomtene tillates bebygget med en samlet boligflate på inntil 1/4 del av netto tomteareal.
- Garasjeplassering skal være vist i forbindelse med byggemelding av bolighuset. Garasjer skal være vist i forbindelse med byggemelding av bolighuset. Garasjer kan der forholdene tilsier det oppføres i inntil 45 m^2 når det gis plass til 2 biler. Garasjene bør bygges med sadeltak. Det skal være oppstillingsplass(er) foran eller i tilknytning til garasjen på egen grunn.
- Det etableres en byggegrense på 30 m fra senterlinje Rv 509 Revheimsveien.

§ 4 TRAFIKKOMRÅDER

- Støyvollene støttes opp med stein langs kantene. Støyskjerm/-voll skal ha følgende høyder i forhold til veiplan Revheimsveien:
  - A skal ha en høyde på 2,5 m. Topp av skjerm skal pga. lysforhold utføres i glass.
  - B skal ha en høyde på 2,2 m.
  - C skal ha en høyde på 2,4 m.
- Det skal utarbeides beplantningsplan for veisystemet med tilhørende rabatter og støyskjerming. Buskbeplantning tilknyttet eksisterende støyskjerming bevares i den grad det er mulig ved etablering av nye skjermer og voller. To av trærne som angitt på kartet mellom Revheimsveien og ny del av Sundeveien skal bevares.

§ 5 REKKEFØLGE

- Før utbygging i henhold til plan 1573 kan skje, skal Sundeveien opparbeides iht. plan 1605, nåværende kryss Sundeveien/Rv 509 stenges, ny adkomstvei opparbeides og støyskjerm C1 etableres iht. plan 1748.
- Stenging av nåværende kryss Ekrestubben/Rv 509 Revheimsveien, ny adkomstvei for Ekrestubben og tilliggende støyskjerm B1 skal etableres samtidig med opparbeidelse av rundkjøring i kryss Ekrehaugen/rv 509 Revheimsveien i plan 1748.
- Resterende støyskjerming etableres samtidig med utvidelse av tilliggende del av Revheimsveien.

TRANSPORTPLANAVDELINGEN, 13.04.99, revidert 31.08.99

Hans M. Lien
Avd.leder

Carl R. Halvorsen
Saksbehandler

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	02.06.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	40	Bnr:	1229	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Ekrestubben 11A						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☒	40/17
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:	20.03.2026
	Beløp:	12960,86

* 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

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

Jena Consult A/S
Rubinveien 1

4070 RANDABERG

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR	JOURNALNR	DATO
	OWE-00/04632	**BYG 40/1229**	**02078602**	**18.04.2002**

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr./bnr.40/1229. Byggestedsadresse: Ekrestubben 8

Tiltakets art: NYBYGG BOLIG

Tilhørende Jena Consult A/S og utført etter bygningsmyndighetenes vedtak av 05.06.2001 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge plan- og bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Kjeller ferdigstilles i henhold til godkjente tegninger.
2. Terrasse ferdigstilles med rekkverk/trapper.

Påpekte mangler må rettes innen: 01.08.2002

Skriftlig melding/dokumentasjon innsendes samlet når alle mangler er rettet, senest innen fristens utløp, slik at ferdigattest kan utstedes. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak løper helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest.

Kjell Viste
sjefsingeniør

Oddvar Wersland
Avd. ingeniør

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Kjartan Lofthus
Ekrestubben 11 A
4047 HAFRSFJORD

Dato: 14.10.2021
Saksnummer: 21/31164-4
Deres ref.:

Tillatelse til mindre tiltak - gnr/bnr 40/1229 - utvidelse av terrasse

Byggestedsadresse	Ekrestubben 11 A
Tiltakshaver	Kjartan Lofthus
Tiltaksklasse	1

Vi viser til søknad mottatt 13.09.2021 og ettersendte dokumenter mottatt den 10.10.2021. Tiltaket omfatter utvidelse av terrasse.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4.

Følgende tiltak er godkjent:
- Utvidelse av terrasser

Betingelsen for byggetillatelsen er at du følger disse punktene:
1. Du må følge plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter.
2. **Frisikt fra snuhammer, for enden av veien, skal være ivaretatt.**
3. **Ny terrasse skal være i samme nivå over gateplan, som eksisterende terrasse.**
4. Du må sende inn søknad om ferdigattest. Bruk skjemaet "Søknad om ferdigattest», som du finner på internettsidene til Direktoratet for byggkvalitet. Byggverket, eller deler av det, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
5. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Begrunnelse for vedtaket
Innsendte fasadetegning viser en høyde på 1,4 + 1,5 = 2,9 meter, se tegning under til venstre. Dette virker umiddelbart høyt, men vi antar denne høyde er ned til det nivå, som er utgravd foran kjeller (se figur 3).

Byggesak finner å kunne godkjenne tiltaket under forutsetting av at omsøkte terrasse er en fortsettelse av eksisterende terrasse. Ny terrasse skal være i samme nivå over gateplan, som eksisterende terrasse, se foto til høyre under.





T.v. Innsendt fasadetegning. T.h. foto som viser eksisterende terrasse i forhold til vei



Figur 3. Flyfoto, som viser nedgravd terreng til kjeller

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.
Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Vi sender faktura for behandling av søknaden.

Har du spørsmål?
Kontakt Innbyggerservice på tlf. 51507090 eller på innbyggerservice@stavanger.kommune.no

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Sven Norland
avdelingssjef

Dorte Eschen Danielsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 40/1229/0/0
Dato: 2026-06-01
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Oversiktskart

Adresse: **Ekrestubben 11A, 4047 Hafrsfjord**
Gnr/Bnr: **1103/40/1229/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 362 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 01.06.2026

N



Matrikkelkart

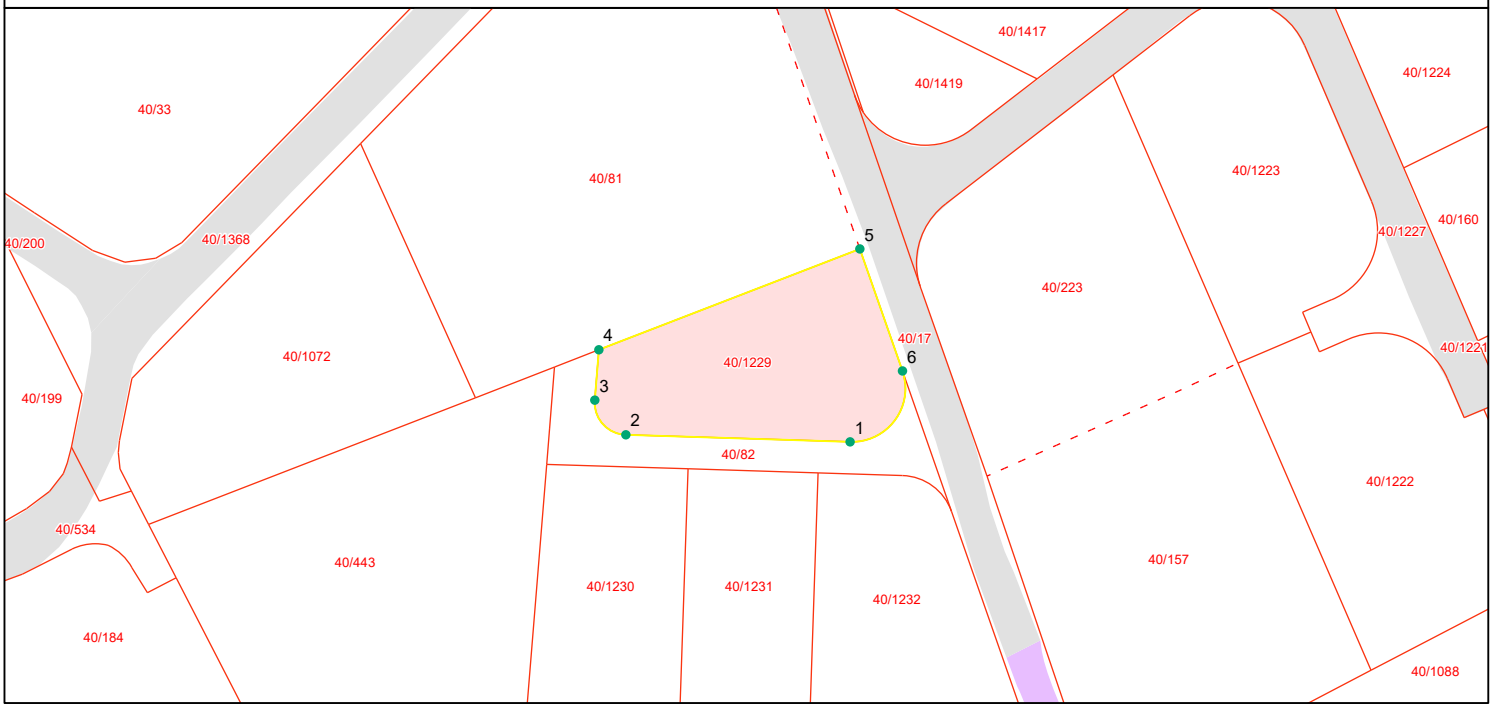
Adresse: **Ekrestubben 11A, 4047 Hafrsfjord**
Gnr/Bnr: **1103/40/1229/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 362 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 01.06.2026

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: 362 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6540637.16	306095.5	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	21.01	0
2	6540637.82	306074.57	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.88	3.009
3	6540641.06	306071.67	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.74	0
4	6540645.77	306072.05	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	26.2	0
5	6540655.2	306096.41	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	12.12	0
6	6540643.79	306100.39	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	9.71	5.016

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 01.06.2026 11:39

Eiendom 1103-40/1229

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	06.09.2000	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	361 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	40	Beregnet areal	361,6	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1229	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (2)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Ekrestubben 11A	4047 Hafrsfjord	Nordre Sunde 1	Sunde	Sunde
Ekrestubben 11B	4047 Hafrsfjord	Nordre Sunde 1	Sunde	Sunde

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
06.09.2000	Kart- og delingsforretning	1103-40/1229	Mottaker	361
		1103-40/82	Avgiver	-361

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Bygningsnr	4820983			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	10.08.2000	Areal, bolig (bruk/brutto)	215/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.04.2002	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	215/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

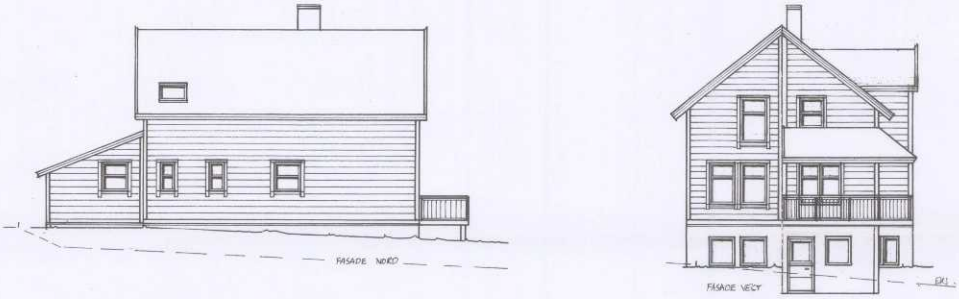
Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	153	4	1	2	Kjøkken
U0101		Underetasje	62	3	1	1	Kjøkken

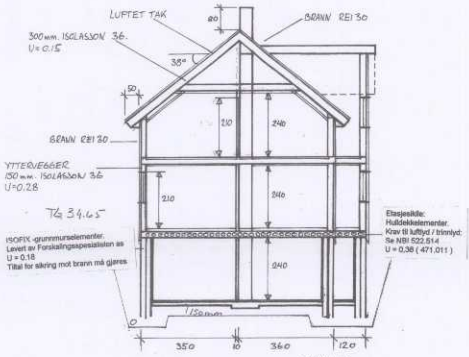
Etasjer

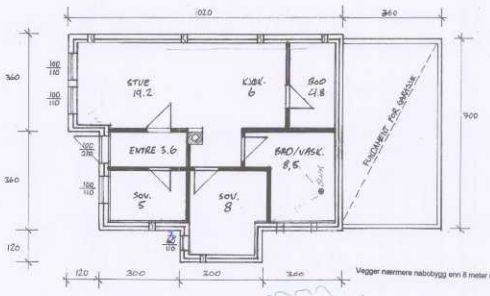
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	90/0	0/0	90/0
H02	Hovedetasje	0	63/0	0/0	63/0
U01	Underetasje	1	62/0	0/0	62/0



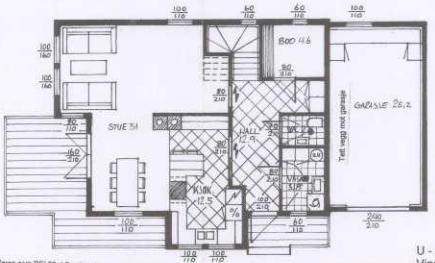
SNITT



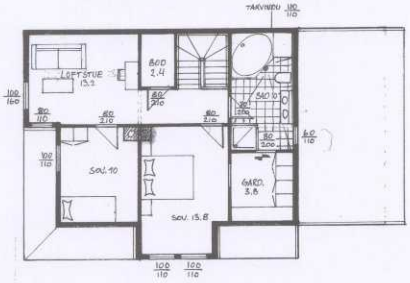




PLAN SOKKEL
FREMTIDIG LEIL.



PLAN HOVEDET 6.



Vegger nærmere nabobygg enn 8 meter utføres som REI 30. (Se situasjonskart av 6/3- 2001)

U - verdier for:
Vinduer = 1.4
Dører = 1.6

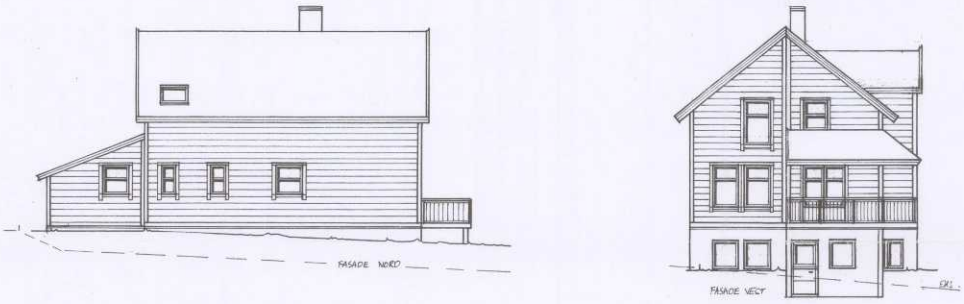
Bygg revider 6/3-2001 – INNREDNING LEILIGHET 17/4-01

TOMT NR. 1

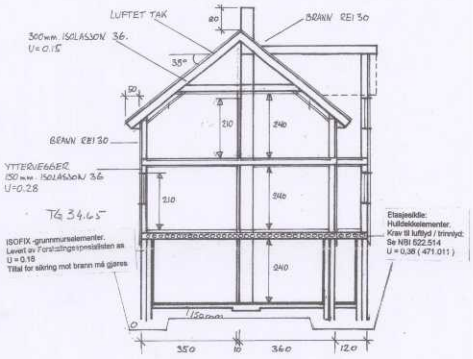
STAVANGER KOMMUNE
Samferdselsetat
Dato: 19 APR. 2001
Sign.
Ant. Arbeidsdg. Jur.

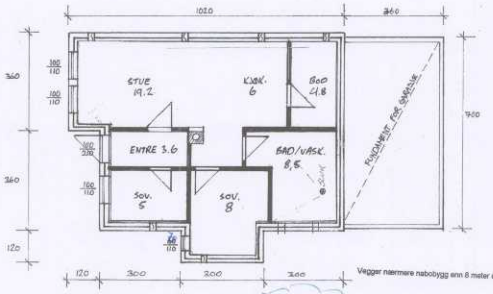
JENA CONSULT AS	BYGGHERRE			BRA	BA
Rubinveien 1 4070 Randaberg 51 41 90 15	JENA CONSULT AS		Plan 1.etg	67,2	67
	BYGGADRESSE: Ekrestubben 2		Plan 2.etg	63,8	38
			Kjeller	60,2	12
	Post nr. 4047 Kommune Stavanger		Sum	191,2	117
ingenier Arnold Flønes - 51699510 Sigve Henning Moen - 51548398	G.Nr. 40 B.Nr.	Mål: 1:100			
	Dato: 6/3-2001	Tegn. 1020 - 101 -	Bruttoareal:	72.7	

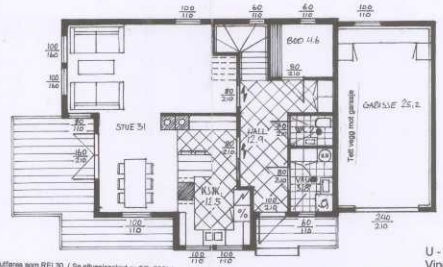


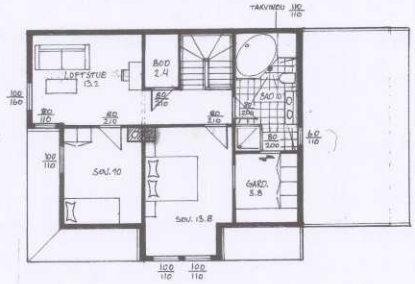


SNITT









Vegger nærmere nabobygg enn 8 meter utføres som REI 30. (Se situasjonskart av 6/3- 2001)

U - verdier for:
Vinduer = 1.4
Dører = 1.6

Bygg revider 6/3-2001 – INNREDNING LEILIGHET 17/4-01

STAVANGER KOMMUNE
Samlenemnd
Dato: 19 APR 2001
Sak: 09/02432 Arkivkode: 021/436/101
Ansl. KB Arkivkode: L42

TOMT NR. 1

JENA CONSULT AS	BYGGHERRE	JENA CONSULT AS
Rubinveien 1 4070 Randaberg 51 41 90 15	BYGGADRESSE:	Ekrestubben 2
	Post nr. 4047	Kommune Stavanger
Ingeniør Arnold Flønes - 51699510 Sigve Henning Moen - 51548398	G.Nr. 40	B.Nr. Mål: 1:100
	Dato: 6/3-2001	Tegn. 1020 - 101 -

	BRA	BA
Plan 1.etg	67,2	67
Plan 2.etg	63,8	38
Kjeller	60,2	12
Sum	191,2	117
Bruttoareal:	72.7	

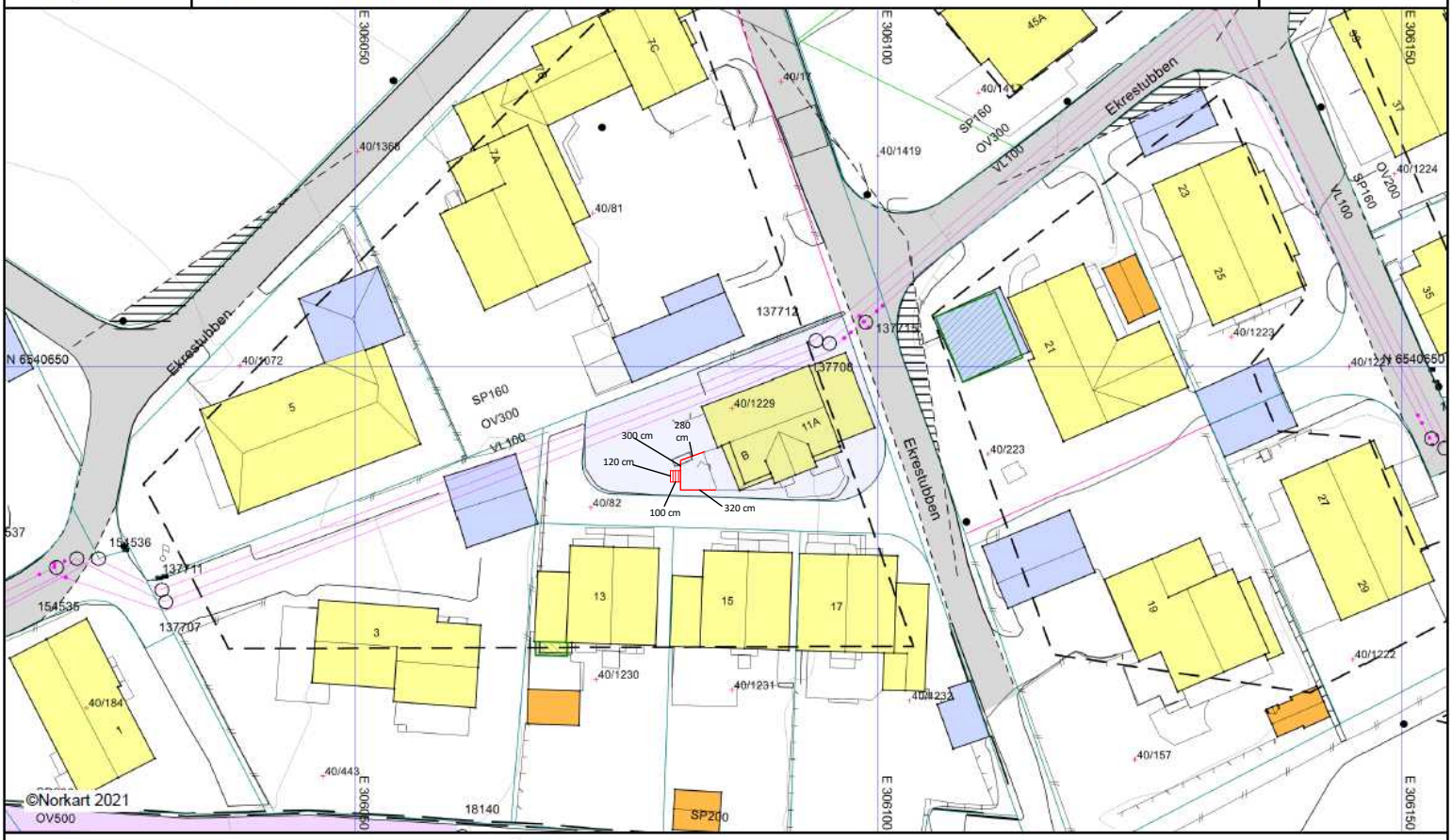
Stavanger kommune

Situasjonskart

Eiendom:	40/1229	Utskriftsdato:	27.09.2021
Adresse:	Ekrestubben 11A	Målestokk:	1:500

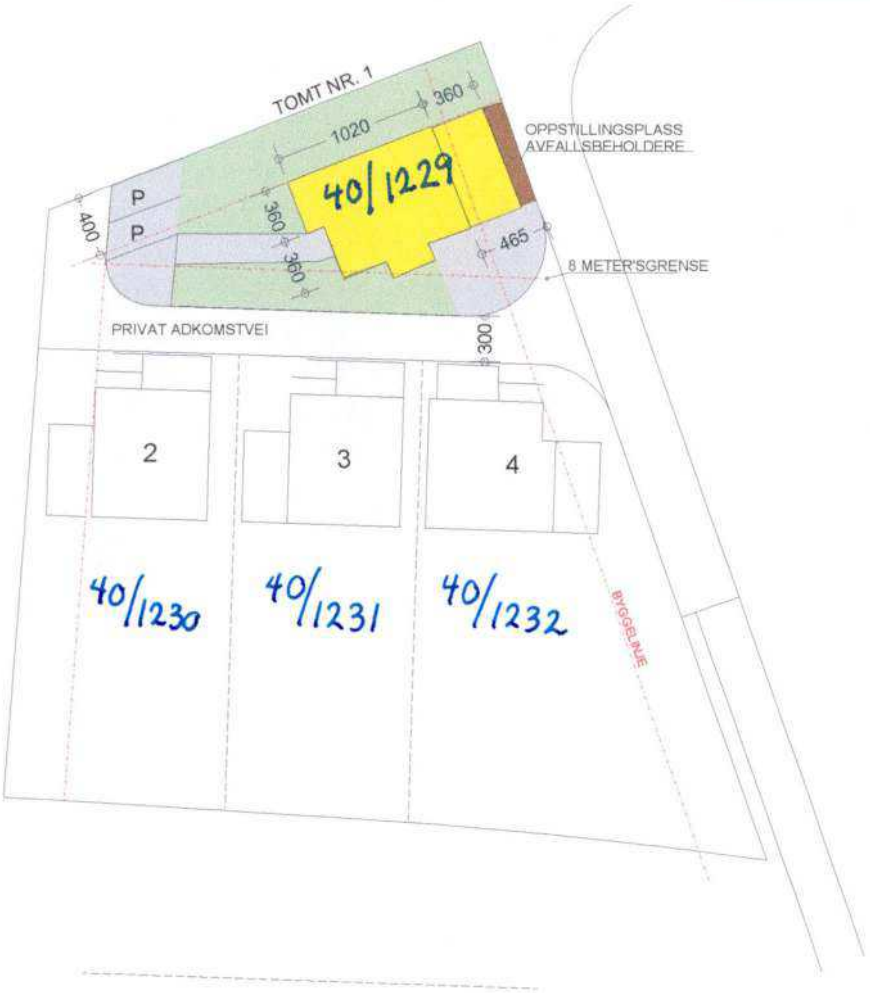
N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget. 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 19 APR. 2001
S.nr. 00/04632 J.nr. 021436/01
Avd. KB Arkivkode L42



N

17/4-01 P-plasser innlagt

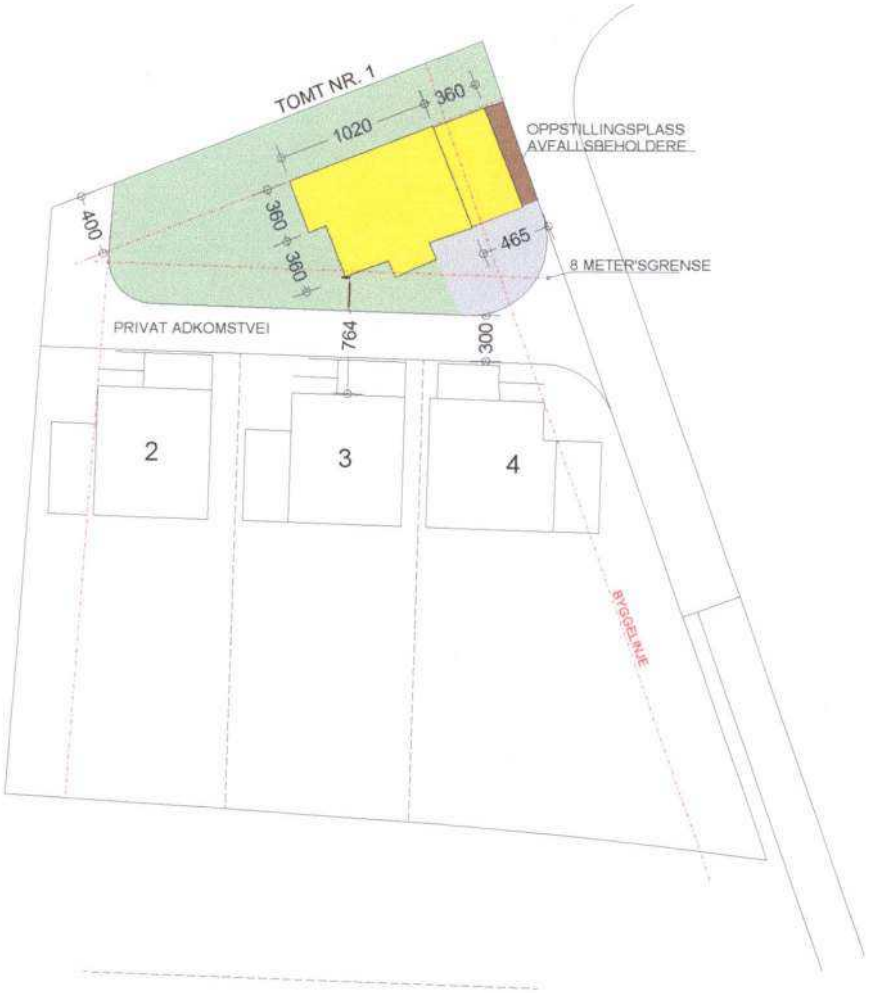
SITUASJONSPLAN
FORELØPIG PLASSERING - SE PLAN FRA INGENIØRSERVICE AS.

TOMT NR. 1

JENA CONSULT AS Rubinveien 1 4070 Randaberg 51 41 90 15	BYGGHERRE JENA CONSULT AS	
	BYGGADRESSE: Ekrestubben 2	
	Post nr. 4047 Kommune Stavanger	
ingeniør Arnold Flønes - 51699510	G.Nr. 40 B.Nr. Mål: 1:500	
	Dato: 6/3-01 Tegn.	

	BRA	BA
Plan 1.etg		
Plan 2.etg		
Kjeller		
Sum		
Leilighet		
Bruttoareal:		

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 19 APR. 2001
S.nr. ..... J.nr.....
Avd. ..... Arkivkode .....



N

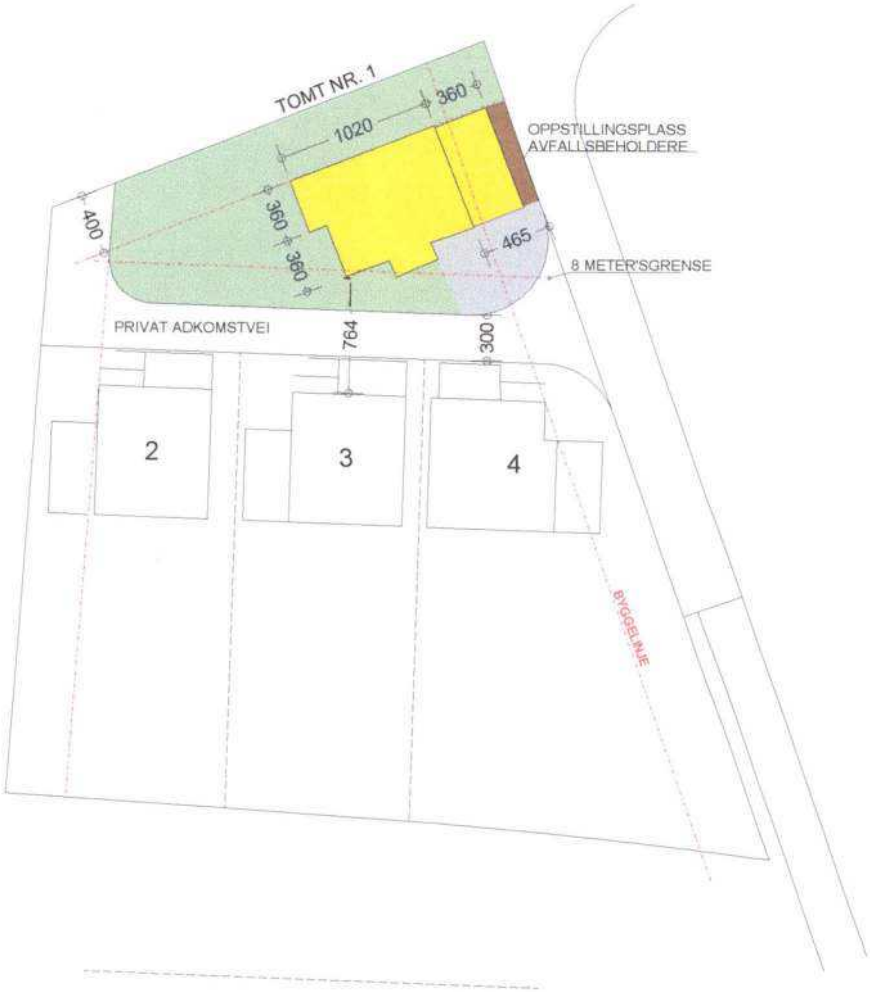
SITUASJONSPLAN
FORELØPIG PLASSERING - Et plan fra Ingeniørservice as.

C1

TOMT NR. 1

JENA CONSULT AS Rubinveien 1 4070 Randaberg 51 41 90 15	BYGGHERRE JENA CONSULT AS	
	BYGGADRESSE: Ekrestubben 2	
	Post nr. 4047 Kommune Stavanger	
ingeniør Arnold Flønes - 51699510	G.Nr. 40 B.Nr. Mål: 1:500	
	Dato: 6/3-2001 Tegn.	

	BRA	BA
Plan 1.etg		
Plan 2.etg		
Kjeller		
Sum		
Leilighet		
Bruttoareal:		



N

SITUASJONSPLAN
FORELØPIG PLASSERING - *Iht plan fra Ingeniørservice as.*

C1

TOMT NR. 1

JENA CONSULT AS Rubinveien 1 4070 Randaberg 51 41 90 15	BYGGHERRE JENA CONSULT AS		BRA / BA
	BYGGADRESSE: Ekrestubben 2	Plan 1.etg	
	Post nr. 4047 Kommune Stavanger	Plan 2.etg	
ingeniør Arnold Flønes - 51699510	G.Nr. 40 B.Nr. Mål: 1:500	Kjeller	
	Dato: 6/3-2001 Tegn.	Sum	
		Leilighet	
		Bruttoareal:	

MÅLEBREV

X	uten grensejustering
	med grensejustering

1103 Stavanger kommune

J.nr.	96/2000
Målebrev nr.	052
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

(1)

Målebrev over

Eiendom	Gnr. 40	Bnr. 1229	Festenr.
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m^2)	361		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for for-retningen	06.09.2000
Rekvirent	Jena Consult A/S v/ Narvestad
Bestyrer	Morten Særvoll
Forretning	Det ble holdt kart- og delingsforretning over en del av gnr. 40 bnr. 82. Parsellens areal, beliggenhet, grenser, og tilstøtende eiendommer fremgår av målebrevskartet.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Stavanger	07.09.2000	for Einar J. Solgaard sjefingeniør	Morten Særvoll saksbehandler

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST

21 SEPT. 2000

STAVANGER BYFOGDEMBETE

DAGBOKNR.: 14505

Påtegninger (rettelser o.l.)

(C1)

Gnr	Bnr	Festenr
40	1229	

MÅLEBREVKART

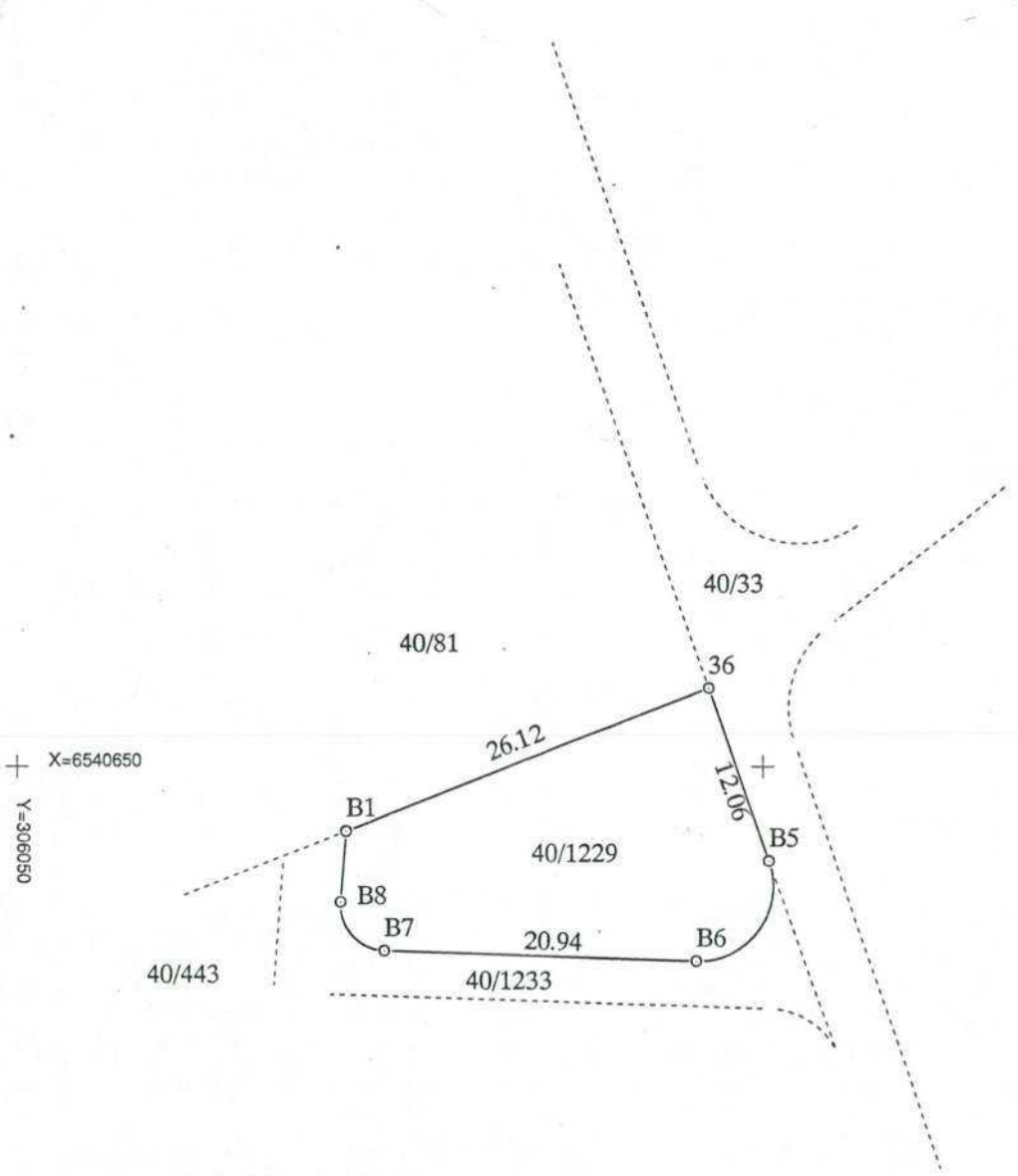
Representasjonspunkt		
X 6540646	Y 306086	Z

Kartblad		Landsnett
	X	EUREF 89

Målestokk	Areal
1:500	361 M²

Jnr
96/2000

Målebrev nr



Punkt	X-koord	Y-koord	Side	Radius
36	6540655.20	306096.41	12.06	
B5	6540643.81	306100.38	9.69	5.00
B6	6540637.16	306095.50	20.94	
B7	6540637.82	306074.57	4.86	3.00
B8	6540641.06	306071.67	4.72	
B1	6540645.76	306072.05	26.12	

Stavanger Kommune



N

17/4-01 - P-plasser inntegnet

SITUASJONSPLAN
FORELØPIG PLASSERING - SE PLAN FRA INGENIØRSERVICE AS.

TOMT NR. 1

JENA CONSULT AS Rubinveien 1 4070 Randaberg 51 41 90 15	BYGGHERRE JENA CONSULT AS		
	BYGGADRESSE: Ekrestubben 2		
	Post nr. 4047 Kommune Stavanger		
ingeniør Arnold Flønes - 51699510	G.Nr. 40 B.Nr. Mål: 1:500		
	Dato: 6/3-01 Tegn.		

	BRA	BA
Plan 1.etg		
Plan 2.etg		
Kjeller		
Sum		
Leilighet		
Bruttoareal:		

Byggekart over:

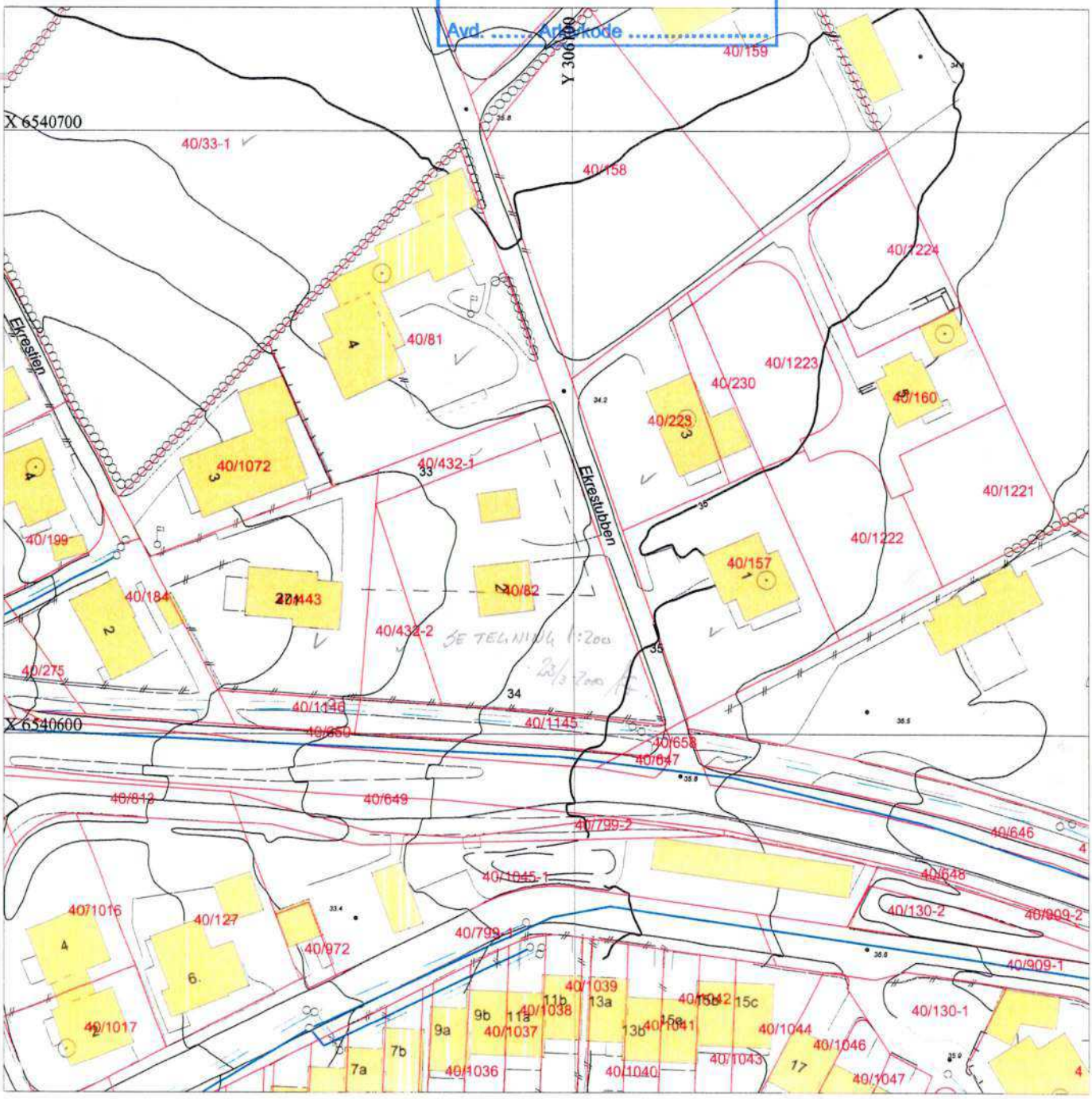
Gnr.:	40	Målebrev koordinatbestemt:	Nei og Ja
Bnr.:	82 og 432		
Adresse:	Ekrestubben 2	Naboliste vedlegges. Disse skal følge byggesøknaden.	
Areal:	1445 m² og 223 m²		
Hjemmelshaver:	Gerda Knudsen		
		Symbolforklaring vedlegges.	
Målestokk:	1:1000	Koordinatsystemet ref. seg til Euref 89.	

Kommunalavdeling byutvikling
Oppmålingsavdelingen, 14/03/00

Annette Camitz-Leidland

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 27 MARS 2000
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Høydegrunnlag: NN 1954.



C1

Tekstside til byggekart over:

Gårdsnummer: 40
Bruksnummer: 82 og 432
Adresse: Ekrestubben 2
Gjeldende plan: 1748

På byggekartet som legges ved byggesøknaden skal det tegnes inn og påføres:

- Den anmeldte bygningens grunnplan med fullstendige mål for vurdering av avstand til nabogrenser.
- Kotehøyde for ferdig kjellergolv og for overkant grunnmur.
- Eventuelle forstøtningsmurer og skråninger samt tomtens planeringshøyder. (Bygningens innpassing i terrenget skal være vist på fasadeopprisset).
- Garasjeplassering.

Øvrige forhold som må ivaretas:

- Huset skal plasseres innenfor regulert byggelinje.
- Kjellergolv tilpasses terreng og kloakknett. Høyden refererer seg til NN54.
- Tilknytning til vann og kloakk skal godkjennes av kommunalavdeling tekniske driftstjenester.
- Rett til å legge vann- og kloakkledning over naboeiendom må tinglyses.
- Det må avklares med Lyse Energi AS (SE), Telenor Nett og eventuelle andre kabelselskap om eksisterende kabler og ledninger kommer i konflikt med bygget. Spesielt gjøres oppmerksom på at lovlig avstand til eventuelle høyspenningslinjer må holdes. Behov for strømforsyning må avklares med SE i god tid før tilknytning. Krever SE nettstasjon på eiendommen må den tas med i byggemeldingen.
- Ved utgraving av tomten må det ikke brukes gravemaskin eller bulldoser i eventuelle kabeltrasèer og de må ikke overdekkes med utgravd masse.

Vann- og kloakkledninger er inntegnet på bilag A. Denne skal følge byggemeldingen.

Vedlegg:

- Et eksemplar av reguleringsbestemmelsene for området
- Rettledning for utfylling av byggesøknader
- Til byggherren - forhold å iakta under arbeidets framdrift
- Naboliste
- Tegn- og symbolforklaringer til kartet

Kommunalavdeling byutvikling
Oppmålingsavdelingen, 17.03.00

Annette Camitz-Leidland

Endelig høyde på overkant grunnmur bestemmes på stedet i samråd med byggesaksavdelingen og byplanavdelingen før utgraving av tomt påbegynnes.

Påvisning av husets beliggenhet og høyde er mottatt av ansvarshav.: .....

Overkant kjellergolv anmeldes på kote: ..... (utfylles av anmelder)

Topp grunnmur anmeldes på kote: ..... (utfylles av anmelder)

Overkant kjellergolv anmeldes på kote: ..... bestemt på stedet av: .....

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 27 MARS 2000
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Prosjekt navn : 1020_ Info : TOMTEPLAN

Oppdragsgiver : JENA CONSULT AS
Beskrivelse : EKRESTUBBEN SUNDE

Delprosjektnr.: 2 Dato : 13.03.00 Sign.:
Beskrivelse : AREALBEREGNING

Asplan Viak IT ---------- Asplan Viak IT

--
-- GEMINI DOKUMENTASJON
--

C2

A R E A L B E R E G N I N G
****

Objekt tema : 1 Objekt nr : AREAL 1

Punktnr	Tema	X	Y	Lengde	Lengde 3D	Radius
8	GRENSE	6540655.200	306096.410			
V4	VEI	6540645.766	306072.058	26.12		
V5	VEI	6540641.113	306071.681	4.67		
V6	VEI	6540637.872	306074.571	4.34		3.00
V7	VEI	6540637.178	306095.476	20.92		
V8	VEI	6540643.816	306100.365	8.24		5.00
8	GRENSE	6540655.200	306096.410	12.05		

Rep.pkt : 6540644.509 306087.055
Areal : 360.31
Lengde : 76.34
Lengde 3D : 76.34

A R E A L B E R E G N I N G
****

Objekt tema : 1 Objekt nr : AREAL 2

Punktnr	Tema	X	Y	Lengde	Lengde 3D	Radius
GR2	GR	6540634.638	306080.367			
V3	VEI	6540635.052	306067.174	13.20		
6	GRENSE	6540605.670	306064.800	29.48		
GR1	GR	6540604.734	306079.377	14.61		
GR2	GR	6540634.638	306080.367	29.92		

Rep.pkt : 6540619.772 306072.933
Areal : 412.74
Lengde : 87.21
Lengde 3D : 87.21

A R E A L B E R E G N I N G
****

Objekt tema : 1 Objekt nr : AREAL 3

Punktnr	Tema	X	Y	Lengde	Lengde 3D	Radius
GR1	GR	6540604.734	306079.377			

GR3	GR	6540603.916	306091.502	12.15
GR4	GR	6540634.257	306092.508	30.36
GR2	GR	6540634.638	306080.367	12.15
GR1	GR	6540604.734	306079.377	29.92

Rep.pkt : 6540619.386 306085.953
Areal : 366.08
Lengde : 84.58
Lengde 3D : 84.58

A R E A L B E R E G N I N G
****

Objekt tema : 1 Objekt nr : AREAL 4

Punktnr	Tema	X	Y	Lengde	Lengde 3D	Radius
GR3	GR	6540603.916	306091.502			
4	GRENSE	6540601.450	306115.150	23.78		-393.50
V1	VEI	6540630.658	306104.967	30.93		

Punktnr	Tema	X	Y	Lengde	Lengde 3D	Radius
V2	VEI	6540634.009	306100.412	5.66		5.00
GR4	GR	6540634.257	306092.508	7.91		
GR3	GR	6540603.916	306091.502	30.36		

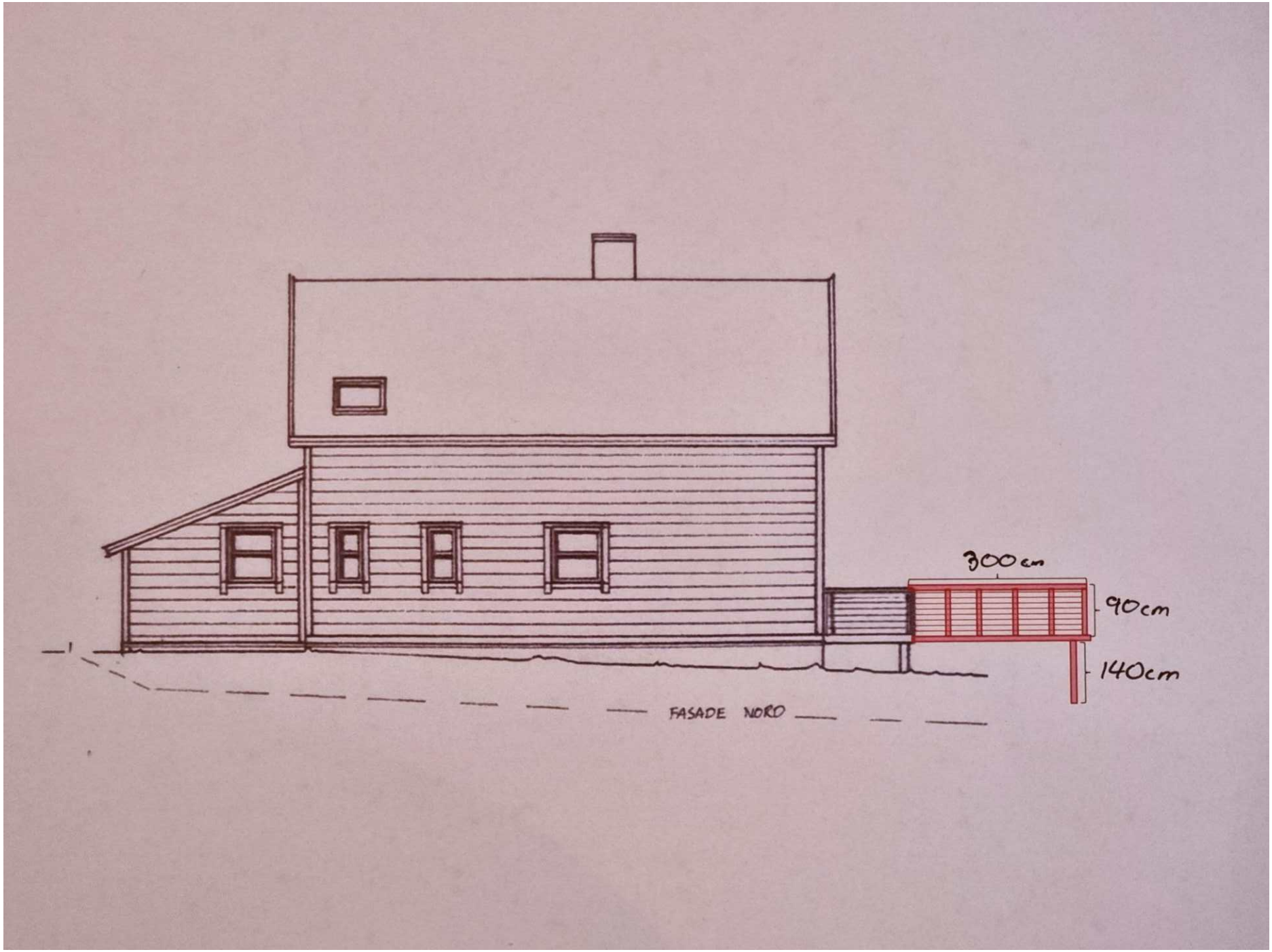
Rep.pkt : 6540616.395 306101.080
Areal : 536.82
Lengde : 98.63
Lengde 3D : 98.63

A R E A L B E R E G N I N G
****

Objekt tema : 1 Objekt nr : AR. VEI

Punktnr	Tema	X	Y	Lengde	Lengde 3D	Radius
V4	VEI	6540645.766	306072.058			
7	GRENSE	6540644.160	306067.910	4.45		
V3	VEI	6540635.052	306067.174	9.14		
V2	VEI	6540634.009	306100.412	33.25		
V1	VEI	6540630.658	306104.967	5.66		-5.00
V8	VEI	6540643.816	306100.365	13.94		
V7	VEI	6540637.178	306095.476	8.24		-5.00
V6	VEI	6540637.872	306074.571	20.92		
V5	VEI	6540641.113	306071.681	4.34		-3.00
V4	VEI	6540645.766	306072.058	4.67		

Rep.pkt : 6540637.348 306085.007
Areal : 153.51
Lengde : 104.61
Lengde 3D : 104.61


300cm
90cm
140cm
FASADE NORD


320 cm
150cm
140cm
FASADE SØR

FAÇADE VEST
120cm
140cm
EKS.

Returneres til:

TINGLYST

16 MARS 2001

STAVANGER BYFOGDEMBETE

DAGBOKNR.: 4245

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
	STAVANGER	40	1229			1/1
		40	82			1/4

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[X] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	[ ] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1. Bebygd [X] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 1.800.000

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.
Nyoppført bolig som ikke er tatt i bruk

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr 600.000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
9 3 4 3 0 4 7 9 9	JENA CONSULT A/S	

Doknr: 4245 Tinglyst: 16.03.2001 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
1 3 0 3 7 1 [redacted]	SIGVE HENNING MOEN	[X] Ja [ ] Nei	
0 5 0 4 7 3 [redacted]	JORUNN LANGÅS	[X] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

BYGGEKLAUSUL: Byggingene på eiendommen kan kun føres opp av Jena Consult A/S eller firma som måtte få samtykke fra Jena Consult A/S.

ERKLÆRING: Undertegnede eier av gnr. 40 Bnr. 1229, gir herved Stavanger kommune, Teknisk drift, tillatelse til å ha liggende Hovedvann og avløpsledninger over min/vår eiendom. Teknisk drift skal ha uhindret adkomst til området over ledningene for nødvendig reperasjon og vedlikehold. For SKADE som således påføres eiendommen betales i hvert enkelt tilfelle erstatning etter overenskomst, eller i mangel av sådan, etter skjønn. Arealet over ledningene kan ikke bebygges eller beplantes med større busker eller trær.

VEIRETT: Gnr. 40 Bnr. 1229 - 1230 - 1231 og 1232 har felles veinett og solidarisk vedlikehold på gnr. 40 Bnr. 82

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd .

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Randaberg 12.03.2001

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
for Jena Consult a.s
Jan Erik Narvestad
JENA CONSULT A/S
JAN ERIK NARVESTAD

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Janne Narvestad
JANNE NARVESTAD

Adresse
Rubinveien 1, 4070 Randaberg

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Silje Narvestad
SILJE NARVESTAD

Adresse
Rubinveien 1, 4070 Randaberg

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/10733/102
Attesteringstidspunkt 2026-06-01 11:46

R e t t s b o k
for
STAVANGER SKJØNNSRETT FOR BYGNINGSSAKER

DAGBOKFØRT
23 AUG78 10733
BYFOGDEN I
STAVANGER

År 1975 den 22. oktober ble rett holdt i Tinghusets 2. etasje i byrettssal nr. 3, Stavanger.

Rettens formann: Sorenskriver Odd Voxholt.

Skjønnsmenn: Civilingeniør Trygve Wallem,
Bonde Fredrik Mølstad,
Disponent Alfred Nymann-Tønnesen,
Disponent Vormestrand, som alle har avgitt forsikring før.

Sak nr. 15/74 avd. B og 4/1975 avd.B.

Saksøker: Stavanger kommune.

Prosessfullmektig: Kommuneadvokat Thor Næsheim.

Saksøkt i sak nr. 15/74 avd. B:

1. Karl Lerang, Revheimsveien 136.
2. Bjarne W. Revheim, Revheimsveien 155.
3. Arthur Hebnes, Revheimsveien 165.
4. Thorleif Sunde, Revheimsveien 177.
5. Lars Revheim, Revheimsveien 195.
6. Alv Revheim, Revheimsveien 154.
7. Ordin Viggo Anda, Revheimsveien 199.
8. Anne Marie Skoge, Revheimsveien 158.
9. Sigfrid Jespersen, Revheimsveien 205.
10. Odd Ommundsen, Revheimsveien 160.
11. Arne Larsen, Revheimsveien 162.
12. Martin Skoge, Revheimsveien 164.
13. Jens Lauvik, Revheimsveien 180.
14. Kristoffer Lerang, Revheimsveien 215.
15. Rasmus Lerang, Revheimsveien 221.
16. Carsten Carstensen, Revheimsveien 221.
17. Margareth Kommedal, Revheimsveien 225.
18. Kåre Lerang, Revheimsveien 227.
19. Ivar Tjøstheim, Revheimsveien 194.
20. Adolf Fjelde jr., Revheimsveien 216.
21. Olav Vik, Sundetunet 2.
22. Olaf Tjøstheim, Sundetunet 3 - 5.
23. Olav Skjelde, Revheimsveien 200.
24. Solveig Larsen, Revheimsveien 249.
25. Lars Hebnes, Krossbergveien 3.
26. Kristine og Gudrun Sunde, Revheimsveien 253.
27. Rasmus Sunde, Krossbergveien 9, 11.
28. Inga Fjeldes dødsbo, Revheimsveien 220.
29. Amanda og Albert Racin Helberg, Revheimsveien.
30. Paula Sunde i uskiftet bo etter Ragnvald Sunde, Revheimsveien 228.
31. Ingvald Knutsen, Ekrestubben 2.
32. Tor Takvam, Revheimsveien 271.
33. Lars Tønnesen, Ekrestien 2.
34. Ekrehaugen Vel v/J. Abrahamsen, Ekrehaugen.
35. Martha K. Sunde, Sundeveien 9.

Forkynt 9/12.75
T.N.

36. Gustav Amundsen, Revheimsveien 281.
37. Bjarne Svendsen, Syftesokbakken 4.
38. Jenny Skorge Knutsen, Revheimsvn. 234.

Prosessfullmektig for nr. 2, 7, 20, 24, 29, 30 og 33: H.r.adv. Tor N. Rekve, Stavanger.

Prosessfullmektig for nr. 1, 4, 13 og 27: Adv. Th. Furustøl, Stavanger.

Saksøkt i sak nr. 4/75: 1. Verner V. Sunde, Nord-Sunde, Hafrsfjord.
2. Karl Sunde, Tasabekken 13, Hafrsfjord.
3. Jakob V. Sunde, Revheimsveien.
4. Knut Heng, Revheimsveien.
5. Frank Frantzen, Duenes 8, Madla.

Prosessfullmektig for nr. 1,2 og 3: H.r.adv. Gunnar Holdt-Aanensen, Stavanger.

Saken gjelder: Nr. 15/74: Utvidelse av riksvei 509 Revheimsveien fra Revheim kirke til Sunde skole.

Nr. 4/75: Skjønn til utvidelse av riksvei 509 fra Sunde skole til krysset ved Kvernevikveien.

Etter rådslagning og stemmegivning for lukkede dører, ble det deretter den 5. des. 1975 i Stavanger Tinghus for åpne dører avsagt slikt enstemmig

s k j ø n n:

Ved prosesskrift av 28. august 1974 begjærte kommuneadvokaten i Stavanger, på vegne av Stavanger kommune skjønn til erververvelse av nødvendig grunn og rettigheter til utvidelse av Rv. 509 på strekningen Revheim kirke - Sunde skole. For veiutvidelsen foreligger reguleringsplan approbert 28.2.1974, hvoretter veibredden er satt til 16 meter. I h.h. til vedtak av Stavanger formannskap i møte den 9.8.1972 er det begjært forsøkstakst for de inngrep som vil følge av en utvidelse til 11 meter.

Veiutvidelsen er allerede foretatt med grunneiernes samtykke. Etter oppgave fra kommunen er grunnen tatt i besittelse, det vesentlige i nov./des. 1972, et areal i jan. 73 og et i mai 73. Samtidig med fastsettelse av erstatning for grunn og rettigheter til Rv. 509 har Stavanger kommune bedt om at skjønnsretten også fastsetter erstatning for grunn til utvidelse av veien fra Rv. 509 - Djupedalskroken og utvidelse i krysset mellom denne veg og Rv. 509.

Ved prosesskrift av 25.2.1975 begjærte kommuneadvokaten skjønn på vegne av Stavanger kommune til erververvelse av grunn og rettig-

heter for utvidelse av Rv. 509 på strekningen fra Sunde skole frem til krysset ved Kverneviksveien.

De to saker ble etter skjønnsrettens beslutning slått sammen til felles behandling og avgjørelse i medhold av Rgl. § 98.

Hovedforhandling ble avholdt i Stavanger Tinghus den 22. okt. 1975 med etterfølgende befaring som fortsatte den 23. okt. Rettsmøtet ble avsluttet 24. oktober med sluttinnlegg fra parter og prosessfullmektiger, slik det fremgår av rettsboken. - Det vil av rettsboken fremgå hvem som møtte under inkaminasjonen. Under det enkelte takstnummer er anført hvem av grunneierne som møtte på sin eiendom under befaringen.

Saksøkeren, Stavanger kommune v/kommuneadvokat Thor Nærheim, la ned slik påstand:

"Skjønnene fremmes i samsvar med skjønnsbegjæringene".

H.r.adv. Tor H. Rekve, som representerte takst nr. 2, 7, 20, 24, 29, 30 og 33 i sak nr. 15/74 avd. B nedla slik generell påstand:

I. De saksøkte tilkjennes full erstatning slik det er spesifisert i det spesielle påstandsskrift.

II. Alle grunnarealer erstattes etter tomteverdien - enten etter erstatningslovens § 4 nr. 1 (tomter) eller etter § 5 nr. 1 (annet areal).

III. Erstatning for skrånings/skjæringsareal fastsettes tilnærmet lik tomteverdien, jfr. pkt. II.

IV. De saksøkte tilkjennes 6% rente av alle erstatninger fra tiltredelsestidspunktet.

V. De saksøkte tilkjennes erstatning for utgifter til juridisk bistand.

Adv. Th. Furustøl nedla slik påstand som er anført under de enkelte takstnummer som var representert av ham.

H.r.adv. Gunnar Holdt-Aanensen nedla slik generell påstand:

"Mine parter tilkjennes full erstatning og fulle sakskostninger."

Retten bemerker:

I. Retten legger til grunn for skjønnet følgende

Alminnelige skjønnsforutsetninger:

1. Kommunen erverver full eiendomsrett til alle vei og

trafikkarealer som skal avstås.

2. Når det gjelder skråningsarealer erverves kun bruksretten til å ha skråningene liggende.

3. Innenfor de pålagte byggegrenser må det ikke oppføres noe byggverk eller del av byggverk. Heller ikke må der plasseres opplag, anlegg eller annen større innretning. Nåværende bebyggelse utenfor eiendomsområdet for riksvei 509, men innenfor den nevnte byggegrense, kan ikke uten tillatelse av Statens Vegvesen utvendig påbygges eller ombygges.
Spørsmålet om og i hvilken utstrekning Statens Vegvesen kan pålegges å betale erstatning som følge av at slik tillatelse nektes innvilget, holdes utenfor nærværende skjønn. Det samme gjelder krav basert på at bebyggelse som nevnt etter brann eller nedrivning ikke tillates gjenoppført på samme sted.

Det er dessuten lagt til grunn en rekke spesielle skjønnsforutsetninger. Disse er anført under vedkommende takstnummer.

II. Partene er enige om at de saksøkte skal ha full erstatning i medhold av prinsippet i grunnlovens § 105. - Retten legger dette til grunn.

Når det gjelder bruk av ekspropriasjonserstatningsloven er det delte meninger mellom partene, idet det fra de saksøktes side hevdes at de grunnarealer som omfattes av skjønnet i sak nr. 15/74 er tatt i besittelse av kommunen/vegvesenet allerede høsten 1972, og det er da besittelsestidspunktet som må legges til grunn for erstatningsfastsettelsen. Partenes prosessfullmektiger har under prosedyren gitt uttrykk for at de er kjent med Høyesteretts avgjørelse i Rt. 1975 s. 327 f.f., men de saksøkte mener at det saksforhold som der er behandlet, ikke er analogt med det som foreligger i nærværende sak, idet det i nærværende sak, i motsetning til høyesterettssaken, dreier seg om grunn som er overtatt i sin helhet, og overtakelsen er foretatt i h.h. til avtale, og ikke i h.h. til offentlig tillatelse etter oreigningsloven. Når tiltredelse skjer i h.h. til overenskomst vil de rent avtalemessige fortolkningsprinsipper om hva avtalen må antas å inneholde etter partenes forutsetninger på avtaletiden komme sterkere inn i billedet. Erstatningsloven av 1973 må derfor bli å sette til side som stridende mot grunnlovens § 97 dersom dens anvendelse ville føre til at erstatningen blir mindre enn

erstatning fastsatt etter tidligere gjeldende rettsregler.

Retten har nøye vurdert de erstatningsrettslige forhold etter tidligere og någjeldende lovregler, og kan ikke se at erstatningen i de foreliggende saker fastsatt etter erstatningsloven av 1973 vil bli mindre enn etter tidligere gjeldende lovregler. Retten finner det da unødvendig å gå nærmere inn på de spørsmål som er reist, idet retten forstår de saksøktes anførsler derhen at de ikke er aktuelle dersom erstatningen etter den nye lov ikke blir lavere.

Noen av de arealene som skal erverves, er dels deler av bebygde eiendommer, med hager, dels ubebygde tomter. - Det er mellom partene enighet om at disse eiendommer skal verdsettes etter tomtepris - både etter de regler som gjelder etter erstatningsloven, og etter de regler som gjaldt tidligere.

Når det gjelder landbruksarealene i dette område har verdien allerede fra 1969/70 og frem til idag, etablert seg på et temmelig konstant prisnivå på ca. kr. 16,- pr. m2. Dette går frem av en rekke takster og skjønn for nærliggende eiendommer, og bekreftes ytterligere ved den omstendighet at Stavanger kommune ved frivillige avtaler med enkelte av grunneierne i skjønnet har avtalt en pris på kr. 16,- pr. m2 for grunn til busslommer og fortau, - uten hensyn til arealenes beskaffenhet.

Retten må etter dette legge til grunn at det i det område som berøres av disse skjønn, allerede er etablert en omsetningsverdi på kr. 16,- pr. m2 for ubebygget grunn, det være seg jordbruksgrunn eller annen grunn. - Når det ikke for det enkelte taktsnummer foreligger grunnlag for høyere verdiansettelser, blir derfor denne pris å legge til grunn.

III. Skråningsarealer.

Som det vil fremgå av pkt. 2 i de alminnelige skjønnsforutsetninger, er det bare retten til å ha skråningen liggende som ekspropriéres. Grunneieren beholder således både eiendomsrett og bruksrett så lenge skråningsvinkelen ikke endres på en for veien skadelig måte. - Dette fører etter rettens mening til at ulempeserstatningen må vurderes konkret. For bebygde eiendommer med hager, og hvor skråningsarealet inngår som en naturlig del av hageanrangementet må det erstattes det som er nødvendig for å få hagen opparbeidet igjen til samme standard

som tidligere. Ved ikke opparbeidede tomtearealer vil mindre skråninger ikke være av særlig økonomisk betydning. - For jordbruksarealer vil det regelmessig være spørsmål om avlingstap for de skråningsbelagte arealer, såfremt det ikke dreier seg om ubetydelige høydedifferanser. Større skråninger lar seg vanskelig dyrke eller nytte til beiteområde. Dette er det ved erstatningsfastsettelsen tatt hensyn til.

IV. For en rekke eiendommers vedkommende er det fjernet busker og trær. - For opparbeidede hager er det vurdert hva det vil koste å bringe hagene tilbake til samme standard som tidligere. - Ved andre arealer er det tatt hensyn til den ulempe som konkret oppstår for hver enkelt eiendom som følge av at levirkningen blir redusert eller fjernet.

V. Gjerder.

Det er fjernet dels steingjerder, dels andre gjerder langs veien. Kommunen har med enkelte unntak satt opp nye gjerder til erstatning for de gamle. Gjerdene er laget av plastbelagt flettverk på aluminiumspåler. Denne utførelsesmåte er valgt for at gjerdene skal være mest mulig vedlikeholdsfrie.

Flere av grunneierne har hevdet at de ikke vil overta noen vedlikeholdsplikt for de oppførte gjerder. De er ytterst følsomme for trykk og press, de står langs veikanten og langs bussholdeplasser, der publikum har lett for å henge på gjerdene, presse seg mot dem, og hvor gjerdene er særlig utsatt for skade fra biler og andre kjøretøyer som kommer for langt ut til siden eller kjører ut av veien.

Kommuneadvokaten ga under befaringen uttrykk for at han var enig med grunneierne i at de ikke hadde noen plikt til å vedlikeholde gjerdene, men at det offentlige på sin side heller ikke hadde overtatt noen slik vedlikeholdsplikt.

Retten legger til grunn at tidligere gjerder er erstattet ved oppføring av de nye. Der det tidligere har vært vanlige jordbruksgjerder eller flettverksgjerder, er det ikke skjedd endringer forsåvidt vedlikeholdsplikten angår.

Der hvor det tidligere var steingjerder, og hvor gjerde fortsatt er nødvendig av hensyn til driften for å unngå større økonomiske skader, vil det etter rettens oppfatning oppstå økede fremtidige vedlikeholdsutgifter sammenlignet med vedlikeholdsutgifter for steingjerde. - I disse tilfelle er det fastsatt erstatning for fremtidig vedlikehold.

Erstatningene er imidlertid basert på fremtidig vedlikehold av vanlige jordbruksgjerder, - og så får det bli grunneierens egen sak hvordan han vil foreta vedlikeholdet.

VI. Det er for en del takstnummers vedkommende nedlagt påstand om ulempeserstatning for økt støyplager, for økede ulemper ved at f. eks. nyanlagte bussholdeplasser fører til økt forsøpling av tilstøtende eiendommer med flasker, plastenbalasje, papir og lignende, som blir kastet inn av publikum på veien. Retten har vurdert forholdene, og har ikke i noe tilfelle funnet at selve ekspropriasjonsinngrepet er årsak til økonomiske skader og ulemper som nevnt. For slike skader og ulemper er det derfor ikke tilkjent noen erstatning.

VII. Renter.

De saksøkte har nedlagt påstand om å bli tilkjent renter fra grunn ble tatt i besittelse, eller fra det tidspunkt virkningen av det enkelte inngrep fant sted. Retten finner at påstanden må tas tilfølge, og har derfor i slutningen tilkjent renter av erstatningsbeløpene, med 5% for tiden før 1.10.1969 og 6% p.a. for tiden etter 1.10.1969 og frem til betaling skjer.

Til de enkelte takstnummer bemerkes:

Takst nr. 1, Karl Lerang som eier av gnr. 39 bnr. 18, 20, og 404 i Stavanger.

Tilstede: Saksøkte personlig.
Prosessfullmektig: Adv. Th. Furustøl.

Det avstås til vei til Djupdalskroken m/avrunding av hjørnet mot Rv. 509 ialt ca. 254 m2, til utvidelse av Rv. 509 ca. 744 m2. Til skråninger beslaglegges ca. 412 m2.

Det er fjernet et eldre steingjerde, og istedet oppsatt nytt flettverksgjerde langs veien.

Spesiell skjønnsforutsetning:

1. Stavanger kommune plikter å opprettholde og vedlikeholde gjerde på sydøstsiden av vei til Djupdalskroken.
2. Stavanger kommune forlenger eksisterende gjerde ved Revheimsveien, frem til nærmeste grantre i granhekk langs bnr. 404.

Saksøkte har nedlagt slik påstand:

A. Vedrørende bnr. 404.

1. Erstatningen for bnr. 404 settes til kr. 13,- /m2, subsidiært kr. 11,- /m2.

2. Grunneieren tilkjennes erstatning for skade og ulempe på resteiendom på grunn av støv frem til 1970, og for beskjæring av leplantning.
3. Av alle erstatningsbeløp tilkjennes grunneieren 6% rente p.a. regnet fra 6.10.1967 til betaling skjer.

B. Vedrørende bnr. 18 og 20.

1. Erstatningen for grunn fastsettes prinsipalt etter tomteverdi, subsidiært etter bruksverdi.
2. Erstatningen for skråningsareal settes lik areal som tas til veggrunn.
3. Erstatning for 2 store grantrær fjernet i 1969 ved utvidelse av avkjørsel til Hafrsfjord Terasse.
4. Ulempe på gjenværende eiendom som følge av økt ferdsel på Rv. 509.
5. Erstatning for fremtidig vedlikehold av gjerde langs Rv. 509.
6. Av alle erstatningsbeløp tilkjennes 6% rente p.a. regnet fra tiltredelse til betaling skjer.

Retten bemerker:

I forbindelse med utbygging av området ble veien til Djupdalskroken utvidet, og senere ble det ført forhandlinger om hvordan forholdene vedrørende veien skulle ordnes. Ved "erklæring" av 18. juni 1969 erklærer Karl Lerang seg enig i at veien overtas av Stavanger kommune mot å betale etter pristakst for den meteren som tidligere vei ble utvidet med. Samtidig uttales det: "Jeg forutsetter at veien blir asfaltert snarest fra Rv. 509 ned til Djupdalskroken ....." Avtalen ble vedtatt av Stavanger formannskap i møte den 14.8.69. Retten finner ikke at den forelliggende overenskomst binder kommunen til å asfaltere innen en bestemt tidsfrist og det kan da heller ikke tilkjennes saksøkte noen erstatning for støvplage på dette grunnlag. Det samme må gjelde for mulige følger av den beskjæring av "leplanting" som nødvendigvis måtte foretas som følge av veiutvidelsen.

Erstatning:

1. For grunn til utvidelse av veg til Djupdalskroken kr. .11,- pr.m2
2. For grunn til utvidelse av Rv. 509 " 16,- pr.m2
3. For skråning " 4,- pr.m2

4. For fremtidig vedlikehold av gjerde kr. 10,- pr.l.m.
5. Renter som angitt i pkt. VII i de alm.merkn.

Takst nr. 2, Bjarne M. Revheim og Astrid Revheims separasjonsbo, gnr. 39 bnr. 24 i Stavanger.

Tilstede: Ingen.
Prosessfullmektig: H.r.adv. Tor M. Rekve.

Det skal avstås ca. 292 m2. Til skråning beslaglegges ca. 22 m2.

Kommunen har kjøpt denne eiendom i 1969 med unntak av bebyggelse med ca. 3,5 da. hage. Dessuten skulle selgeren ha 2 byggetomter. Da det ikke er avtalt hvor grensene går mellom det som selgeren skal beholde, og det som kommunen skal overta, er partenes prosessfullmektiger blitt enige om at det skal fastsettes erstatning "for omtvistet areal" slik at erstatningen tilfaller den som ved endelig avgjørelse måtte være rette eier av beslaglagt areal.

Påstand:
Erstatning for:
1. Avstått grunn
2. Beslaglagt skråningsareal
3. Ulemper

Erstatning: (omtvistet)

1. For grunn	kr.	16,- pr.m2.
2. For skråningsulemper	"	0,-
3. For ulemper, jfr. de alm.merkn.	"	0,-

Takst nr. 3, Arthur Hebnes som eier av gnr. 39 bnr. 21 i Stavanger.

Tilstede: Ingen.

Det skal avstås ca. 17 m2, og det beslaglegges ca. 99 m2 til skråningsareal. Eldre nettinggjerde langs veien er fjernet og erstattet med nytt.

Kommunen har kjøpt en del av denne eiendom, men saksøkte skal beholde noe. Det er i øyeblikket umåd å si hva som tilhører kommunen og hva som tilhører saksøkte. Erstatningen blir derfor fastsatt som omtvistet, og utbetales etter de fastsatte satser, når det er endelig avgjort hvem som eier hva.

Erstatning: (omtvistet)

1. For grunn	kr.	16,- pr. m2
2. For skråning	"	4,- pr. m2

Takst nr. 4, Thorleif Sunde, som eier av gnr. 39 bnr. 26 i Stavanger.

Tilstede: Sønnen Lars Egil Sunde.
Prosessfullmektig: Adv. Th. Furustøl.

Det skal fra denne eiendom avstås ialt ca. 1167 m2. Skråning ca. 348 m2.

Partene er enige om følgende skjønnsforutsetning:
"Mot adkomstvei til Djupdalskroken, øverst oppe ved riksvei 509 setter Stavanger kommune opp og vedlikeholder grind av 4 m's bredde."

Saksøkte har nedlagt slik påstand:

1. Erstatning for grunn fastsettes prinsipalt etter tomteverdi, subsidiært etter bruksverdi.
2. Erstatning for skråningsareal settes lik areal som tas til veggrunn.
3. Erstatning for 15 m2 grunn avstått til utvidelse av kryss mellom Rv 509 og vei til Djupadalskroken settes til kr. 16,-/m2 med tillegg av 6 % renter p.a. regnet fra 18.6.1969.
4. Ulempe vedrørende jordbruksavkjørsel til driftsbygning erstattes med kr. 10.811,40.
5. Ulempe på gjenværende eiendom som følge av økt ferdsel på Rv 509.
6. Erstatning for fremtidig vedlikehold av gjerde langs Rv 509.
7. Av alle erstatningsbeløp hvor ikke særskilt rentepåstand er nedlagt, svares 6% rente p.a. regnet fra 14.11.1972 til betaling skjer.

Retten bemerker:

For så vidt angår pkt. 1, 2 og 3 vises til det som er uttalt i rettens alminnelige merknader.

Ad. pkt. 4: Saksøktes jordbruksavkjørsel ble omlagt av kommunen før veiutbedringen, i forbindelse med nedlegging av kommunal vannledning. Ved utvidelse av Rv. 509 har det vært alle parters forutsetning at avkjørselsforholdene for saksøktes jordbruksavkjørsel ikke skulle være dårligere enn den hadde vært. Saksøkte hevder imidlertid at avkjørselen etter veiutvidelsen fikk større

stigning enn tidligere, og at siktforholdene ble dårligere, slik at noe måtte gjøres. Han har derfor uten å kontakte kommunen eller vegvesenet på forhånd, satt igang sprengningsarbeider m.v. for et samlet beløp på kr. 10.811,40.

Avd.ing. Bilstad ved Rogaland vegvesen, er avhørt som vitne, og har forklart at avkjørselsforholdene så langt han kjenner til, ikke var blitt dårligere etter veiutvidelsen enn tidligere.

Retten finner etter dette at saksøkte ikke har ført tilstrekkelig bevis for at forholdene etter veiutvidelsen var blitt dårligere. Det bør være klart at en grunneier ikke uten videre kan sette igang arbeider for kr. 10.000,- for andres regning, uten på forhånd å ha drøftet forholdene med dem som menes å være økonomisk ansvarlig i siste instans. Saksøktes krav under dette punkt kan derfor ikke tas tilfølge.

Ad. pkt. 5;6 og 7. Det vises til alminnelige merknaden.

Erstatning:

1. For grunn	kr.	16,- pr.m2.
2. For skråning	"	4,- pr.m2.
3. For frentidig vedlikehold av gjerde på sydsiden av veien så langt tidligere steingjerde er fjernet	"	10,- pr.l.m.

Takst nr. 5, Lars Revheim, som eier av gnr. 39 bnr. 318 i Stavanger.

Tilstede: Saksøkte personlig.

Eiendommen er idag bebygget med enebolig. Det er avstått ca. 91 m2, skråning ca. 12 m2. Det er fjernet et piggtrådgjerde på trepåler, og nytt flettverksgjerde er oppsatt.

Erstatning:

1. For grunn	kr.	22,- pr.m2.

Takst nr. 6, Alf Revheim, som eier av gnr. 39 bnr. 33 i Stavanger.

Tilstede: Saksøkte personlig.

Inngrepet berører dels opparbeidet hage dels en byggetomt. Det avstås ca. 5 m2. Skråningsareal ca. 98 m2. Det er fjernet endel trær og et steingjerde mot hagen. Det er satt opp nytt flettverksgjerde på støpt sokkel.

Erstatning:

1. For grunn	kr.	22,- pr.m2.
2. For beplantning og ulemper	"	2.000,-

Takst nr. 7, Ordin Aagot Anda, som eier av gnr. 40 bnr. 75 i Stavanger.

Tilstede: Saksøkte personlig.
Prosessfullmektig: H.r.adv. Tor H. Rekve.

Det avstås ca. 267 m2. Skråningsareal ca. 6 m2. Det er fjernet et ca. 1 m høyt flettverksgjerde på trepåler. Dette er erstattet med nytt oppført av kommunen. - Det er opplyst at saksøkte har hatt endel ulemper med overvann som har stuet seg opp. Forholdene er ordnet av saksøkte selv.

Påstand:
Erstatning for:
1. Avstått grunn
2. Beslaglagt skråningsareal
3. Ulemper

Erstatning:

1. For grunn	kr.	16,- pr.m2.
2. For skråning	"	0,-
3. For ulemper	"	500,-

Takst nr. 8, Anne Marie Skorge, som eier av gnr. 33 bnr. 74 i Stavanger.

Tilstede: Saksøkte personlig.

Det avstås ca. 13 m2. Skråning ca. 48 m2. Langs vei er fjernet en hekk. Flettverksgjerde på støpt sokkel er oppsatt av kommunen, til erstatning for eldre steingjerde.

Erstatning:

1. For grunn	kr.	22,- pr.m2.
2. For beplantning og skråningsulemper	"	1.200,-

Takst nr. 9, Sigfrid Jespersen, som eier av gnr. 40 bnr. 125 i Stavanger.

Tilstede: Broren Måre Lerang.

Eiendommen er enebolig med hage. Det avstås ca. 84 m2. En hekk langs veien er fjernet, og nytt flettverksgjerde er satt opp av kommunen.

Erstatning:

1. For grunn	kr.	22,- pr.m2.
2. For hekk	"	1.000,-

Takst nr. 10, Odd Ommundsen, som eier av gnr. 40 bnr. 162 i Stavanger.

Tilstede: Ingen.

Dette er en ubebygget tomt. Det avstås ca. 13 m2. Skråning ca. 32 m2. Nytt flettverksgjerde på sokkel er satt opp av kommunen.

Erstatning:

1. For grunn	kr.	22,-	pr.m2.

Takst nr. 11, Arne Larsen, som eier av gnr. 40 bnr. 37 i Stavanger.

Tilstede: Fru Marie Skorge.

Eiendommen er enebolig med hage. Det er avstått ca. 24 m2. Det er fjernet et lavt steingjerde langs veien, og oppført nytt flettverksgjerde på støpt sokkel (støttemur).

Erstatning:

1. For grunn	kr.	22,-	pr.m2.

Takst nr. 12, Martin Skorge, som eier av gnr. 40 bnr. 117 i Stavanger.

Tilstede: Bruen, Marie Skorge.

Dette er enebolig med hage. Det er avstått ca. 22 m2. Skråning ca. 32 m2. En hekk langs veien er fjernet. Nytt flettverksgjerde på støpt sokkel/er oppført av kommunen. En gammel sokkel og 2 støpte portstolper er fjernet + 1 stor gran.

Erstatning:

1. For grunn	kr.	22,-	pr.m2.
2. For hekk, beplantninger og skråningsulemper	"	1.200,-	

Takst nr. 13, Jens Lauvik, som eier av gnr. 40 bnr. 23 i Stavanger.

Tilstede: Taksøkte personlig.

Prosessfullmektig: Adv. Th. Furustøl.

Fra denne eiendom avstås ca. 895 m2. Skråning ca. 666 m2. Steingjerde langs veien er fjernet og nytt flettverksgjerde oppsatt.

Spesielle skjønnsforutsetninger:

1. Erstatning for avlingstap og ulempe ved legging av kloakkledning fastsettes i overensstemmelse med advokat Furustøls

brev av 29.9.1975 til Byingeniøren i Stavanger, og holdes derfor utenfor dette skjønn.

2. Stavanger kommune legger asfalt 5 m lenger inn på Lauvviks avkjørsel.

Saksøkte har nedlagt slik påstand:
Det tilkjennes:

1. Erstatning for grunn fastsettes prinsipalt etter tomteverdi, subsidiært etter bruksverdi.
2. Erstatning for skråningsareal settes lik areal som tas til veggrunn.
3. Erstatning for uheldig arrondering ved busslomme.
4. Ulempe på gjenværende eiendom spesielt ved at fra busslommen kastes glass inn på eiendommen.
5. Erstatning for fremtidig vedlikehold av gjerde langs Rv 509.
6. Av alle erstatningsbeløp svares 6% rente p.a. regnet fra 7.11.1972 til betaling skjer.

Retten bemerker:
For så vidt angår pkt. 4, 5 og 6 vises til de alminnelige merknader.

Erstatning:

1. For grunn	kr.	16,- pr.m2.
2. For skråning	"	4,- pr.m2.
3. For fremtidig vedlikehold av gjerde	"	10,- pr.l.m.
4. For driftsulemper p.g.a. uhensiktsmessig arrondering p.g.a. busslommen	"	1.000,-

Forøvrig: Ingen erstatning.

Takst nr. 14, Kristoffer Lerang, som eier av gnr. 40 bnr. 24 i Stavanger.

Tilstede: Ingen.

Det er avstått ca. 342 m2. Skråning ca. 95 m2. Ett ca. 1 m høyt flettverksgjerde på trepåler langs veien er fjernet og erstattet med nytt.

Erstatning:

1. For grunn	kr.	16,- pr.m2.
2. For skråning	"	4,- pr.m2.

Takst nr. 15, Magnus Lerang, som eier av gnr. 40 bnr. 152 i Stavanger.

Tilstede: Ingen.
Enebolig med hage. Ca. 1 m2 beleggges med skråning.

Erstatning:
Ingen økonomisk skade - ingen erstatning.

Takst nr. 16, Carsten Carstensen, som eier av gnr. 40 bnr. 154 i Stavanger.

Tilstede: Ingen.
Enebolig med hage. Ingen grunnavståelse. Ingen skråning. En hekk, et steingjerde og et flettverksgjerde er fjernet. Nytt flettverksgjerde er oppsatt av kommunen. Nytt steingjerde og ny hekk av eieren.

Erstatning:
1. For tilpassingsarbeider kr. 1.200,-.

Takst nr. 17, Margareth Kommedal, som eier av gnr. 40 bnr. 153 i Stavanger.

Tilstede: Ingen.
Enebolig med hage. Ingen grunnavståelse. Skråning 11 m2. Det er fjernet hekk og flettverksgjerde og noen bjørketrær. Nytt flettverksgjerde er oppsatt av kommunen.

Erstatning:
1. For trær og tilpassingsarbeider kr. 800,-

Takst nr. 18, Kåre Lerang, som eier av gnr. 40 bnr. 145 i Stavanger.

Tilstede: Saksøkte personlig.
Enebolig med hage. Det er avstått ca. 19 m2. Skråning ca. 45 m2. Langs vei er det fjernet ca. 3,5 m høy hekk og steingjerde. Nytt flettverksgjerde er oppsatt av kommunen.

Erstatning:
1. For grunn kr. 22,- pr.m2.
2. Beplantninger og tilpassingsarbeider " 1.800,-

Takst nr. 19, Ivar Tjøstheim, som eier av gnr. 40 bnr. 147 i Stavanger.

Tilstede: Saksøkte personlig.

Enebolig med hage. Det er avstått ca. 79 m2. Skråning ca. 30 m2. Det er fjernet ca. 7 m granhekk og noen trær.

Erstatning:

1. For grunn	kr.	22,- pr.m2.
2. For granhekk og trær	"	400,-

Takst nr. 20, Adolf Fjelde jr., som eier av gnr. 40 bnr. 18 i Stavanger.

Tilstede: Saksøkte personlig.
Prosessfullmektig: H.r.adv. Tor H. Rekve.

Fra eiendommen - som er jordbrukseiendom, avstås til vei og busslomme ialt 1119 m2. Skråning 235 m2. Det er fjernet et "strømgjerde" på trepåler. Dette er erstattet med flettverksgjerde. Likeledes er tidligere nettinggjerde på trepåler, ståltrådgjerde på T-jern fjernet og erstattet med nytt flettverksgjerde. Veiutvidelsen har p.g. av terrengforholdene ført med seg en mindre omlegging av driftsveien for beitedyr, noe som har medført nytt gjerdebehov og driftsulemper.

Spesiell skjønnsforutsetning:

Stavanger kommune tar kontakt med Statens Vegvesen med henblikk på å få løst de problemer som overflatevann fra riksveien vil skape for denne eiendom. Kommer man ikke frem til noen løsning, blir spørsmålet om eventuell erstatning for de skader som overflatevannet måtte forårsake, å avgjøre ved tilleggsskjønn som begjæres av Stavanger kommune.

Påstand:

Erstatning for:

1. Avstått grunn
2. Beslaglagt skråningsareal
3. Gjerde langs privat vei
4. Ulemper (driftsvansker)

Erstatning:

1. For grunn	kr.	16,- pr.m2.
2. For skråning	"	4,- pr.m2.
3. For gjerde langs privat vei samt driftsulemper"		1.200,-

Takst nr. 21, Olav Vik, som eier av gnr. 40 bnr. 255 i Stavanger.

Tilstede: Ingen.

Fra denne eiendom er avstått ca. 53 m2. Flettverksgjerde er oppført. Et lag med stein i ½ fasadelengde samt et steinbedd bl.a. med furubusker er flyttet av eieren.

Erstatning:

1. For grunn	kr.	22,- pr.m2.
2. For busker og tilpassingsarbeider	"	500,-

Takst nr. 22, Olav Tjøsthein, som eier av gnr. 40 bnr. 27 i Stavanger.

Tilstede: Ingen.

Av tidligere veigrunn er ca. 35 m2 innlemmet i riksveien.

Erstatning:

Ingen økonomisk skade, - ingen erstatning.

Takst nr. 23. Olav Skjelde, som eier av gnr. 40 bnr. 189 i Stavanger.

Tilstede: Ingen.

Fra eiendommen - forretningseiendom - er avstått ialt ca. 91 m2 hovedsaklig til busslomme.

Erstatning:

For grunn	kr.	16,- pr.m2.

Takst nr. 24, Solveig Larsen, som eier av gnr. 40 bnr. 123 i Stavanger.

Tilstede: Saksøkte personlig.

Prosessfullmektig: H.r.adv. Tor N. Rekve.

Enebolig med hage. Det avstås ca. 65 m2. Skråning 9 m2. Et ca. 1 m høyt flettverksgjerde på støpte klosser er fjernet, og erstattet med nytt flettverksgjerde. Det er ellers fjernet ca. 75 rose-trær, 2 solbærbusker, 2 prydbusker samt noe av en kjøkkenhage.

Spesielle skjønnsforutsetninger:

1. Stavanger kommune besørger det oppsatte gjerde avkappet slik at det får samme høyde som gjerdene til naboene mot nordvest.
2. Eksisterende port settes opp igjen av kommunen.

3. Kommunen asfalterer adkomstveien i ytterligere ca. 4 m's lengde fra Rv. 509.

Påstand:
Erstatning for:
1. Avstått grunn
2. Beslaglagt skråningsareal
3. Gjerde
4. Ulemper ved:
   a) nivåforskjell
   b) kum
5. Beplantning

Retten bemerker:
Gjerdet blir ordnet som nevnt i skjønnsforutsetningene. Pkt. 4 a) "nivåforskjell" ordnes i h.h. til avtale ved at adkomstveien asfalteres ytterligere 4 m. inn på saksøktes eiendom. Noen "kum" som tjener formål for veivesenet eller det offentlige kjenner veivesenet ikke noe til. Dersom det ligger en overdekket kum på eiendommen, må dette være en som har ligget der før av hensyn til tidligere dreneringer.
Ellers er postene 2 og 4 erstattet i samlet post 2 nedenfor.

Erstatning:
1. For grunn kr. 22,- pr.m2.
2. For beplantninger etc. og tilpassingsarb. " 1.000,-

Takst nr. 25, Lars Hebnes, som eier av gnr. 40 bnr. 366 i Stavanger.

Tilstede: Fruen Gunlaug Hebnes.
Villaeiendom med hage. Det er avstått ca. 114 m2. Et ca. 0,8 m høyt flettverksgjerde på kamstål på støpt sokkel er fjernet og nytt flettverksgjerde på støpt sokkel er satt opp av kommunen. En granhekk er flyttet av grunneieren. Det er fjernet 2 bærbusker, ca. 130 nylig okkulerte rosetrær, ca. 2 m av et steingjerde, avlingstap på et jordbær-stykke som ble tatt.

Erstatning:
1. For grunn kr. 22,- pr. m2.
2. For skader og ulemper etc. på busker og trær, samt avlingstap " 2.300,-

Takst nr. 26, Kristine og Gudrun Sunde, som eiere av gnr. 40 bnr. 28 i Stavanger.

Tilstede: Kristine Sunde.

Enebolig med hage. Det er avstått ca. 184 m2. Et ca. 0,8 m høyt flettverksgjerde er fjernet og nytt flettverksgjerde på støpt sokkel er oppført av kommunen. Port og portstolper er fjernet og oppsatt pånytt. Fra innkjørsel og sydover (mot Stavanger) er hekkplanter, ca. 0,5 m høye flyttet lengre inn. Det er fjernet 4 store bøketrær, 2 store bjørketrær, ca. 10 - 15 små buskfuru, en ca. 1 m høy hekk fra innkjørsel og nordover samt noen knollbegonia og prydbusker. En del av det berørte areal var kjøkkenhage med grønnsaker og jordbær. I grensen mot Hebnes er det hekk.

Erstatning:

1. For grunn	kr.	22,- pr. m2.
2. For skader og ulemper etc. på busker og trær, samt avlingstap i kjøkkenhage	"	2.300,-

Takst nr. 27, Rasmus Sunde, som eier av gnr. 40 bnr. 10 i Stavanger.

Tilstede: Saksøkte personlig.
Prosessfullmektig: Adv. Th. Furustøl.

Det avstås ca. 341 m2. Skråning ca. 30 m2. Langs vei er det fjernet et ca. 0,8 m høyt steingjerde som er erstattet med et nytt flettverksgjerde.

Spesiell skjønnsforutsetning:

Et lite trekantformet areal på hjørnet av Rv. 509 og gate 436 innløses av Stavanger kommune.

Påstand:

1. Erstatning for grunn fastsettes etter bruksverdi.
2. Erstatning for skråningsareal settes lik areal som tas til veggrunn.
3. Erstatning for selve steingjerdet langs Rv. 509 som er fjernet.
4. Erstatning for fremtidig vedlikehold av gjerde langs Rv. 509.
5. Ulempe på gjenværende eiendom som følge av økt ferdsel på Rv. 509.
6. Av alle erstatningsbeløp svares 6% rente p.a. regnet fra 7.11. 1972 til betaling skjer.

Erstatning:

1. For grunn	kr.	16,- pr. m2.
2. For skråning	"	0,-
3. For fremtidig vedlikehold av gjerde	"	10,- pr.l.m.

Angående renter vises til de alm. merknader pkt. VII.

Takst nr. 28, Inga Fjelde, som eier av gnr. 40 bnr. 130 i Stavanger.

Tilstede: Sønn Adolf Fjelde jr.

Det avstås ca. 45 m2. Et ca. 1 m høyt flettverksgjerde på T-jern fraststøpt til terreng er blitt erstattet med nytt.

Erstatning:

1. For grunn	kr.	16,- pr.m2.

Takst nr. 29, Amanda og Albert Macin Melberg, som eier av gnr. 40 bnr. 7 i Stavanger.

Tilstede: Prosessfullmektig h.r.adv. Tor N. Rekve.

Det avstås ca. 254 m2. Skråning ca. 23 m2. Langs veien er det fjernet et ca. 1 m høyt steingjerde, et strømgjerde, ca. 30 - 40 stk. plantet hyll og 2 - 3 grantrær. - Kommunen har satt opp nytt flettverksgjerde og flyttet strømgjerde.

Påstand:
Erstatning for:
1. Avstått grunn
2. Beslaglagt skråningsareal
3. Fremtidig vedlikehold av gjerde
4. Ulemper
5. Beplantninger

Erstatning:

1. For grunn	kr.	16,- pr.m2.
2. For skråning	"	0,-
3. For fremtidig vedlikehold av gjerde	"	10,- pr.l.m.
4. For beplantninger og ulemper	"	500,-

Takst nr. 30, Paula Sunde i uskiftet bo etter Ragnvald Sunde, gnr. 40 bnr. 127 i Stavanger.

Tilstede: Paula Sunde.
Prosessfullmektig: H.r.adv. Tor N. Rekve.

Det avstås ca. 38 m2. Et steingjerde og en granhekk ca. 3 m. høy er fjernet langs veien. Sunde har selv satt opp nytt gjerde og plantet ny hekk. 9 stk. roser er flyttet, og endel har ikke kommet seg.

Påstand:
Erstatning for:
1. Avstått grunn
2. Beslaglagt skråningsareal
3. Gjerde (mur, stolper, flettverk + fremt. vedlikehold)
4. Beplantninger
5. Ulemper ved
   a) innsikt, trafikkstøy p.g. av fjernet hekk
   b) innkjørsel til garasje.

Rettens merknad:
Det er ikke beslaglagt skråningsareal. Ulemper finner retten ikke tilstrekkelig erstatningsgrunnlag for.

Erstatning:

1. For grunn	kr.	22,- pr. m2.
2. For oppsetting av mur + flettverksgjerde med fremtidig vedlikehold, granhekk, beplantninger samt tilpassingsarbeider	"	5.000,-

Takst nr. 31, Ingvald Knudsen, som eier av gnr. 40 bnr. 82 og 432 i Stavanger.

Tilstede: Ingen.
Enebolig med hage. Det avstås ca. 123 m2. Skråning ca. 12 m2. Et ca. 0,8 m høyt flettverksgjerde på T-jern faststøpt til terreng er erstattet med nytt flettverksgjerde. 4 stk. lauvtre ca. 4 m. høye og et annet tre ca. 3 m. høyt er fjernet. Et grantre er blitt flyttet.

Erstatning:

1. For grunn	kr.	22,- pr. m2.
2. For trær og planter	"	300,-

Takst nr. 32, for Takvam, som eier av gnr. 40 bnr. 443 i Stavanger.

Tilstede: Ingen.
Det avstås ca. 49 m2. Skråning ca. 38 m2. Et ca. 0,8 m. høyt flettverksgjerde på T-jern faststøpt til terreng, er erstattet

med nytt.

Erstatning:

1. For grunn	kr.	22,- pr. m2.
2. For skråning	"	0,-

Takst nr. 33, Lars Tønnesen, som eier av gnr. 40 bnr. 184, 275 og 412 i Stavanger.

Tilstede: Saksøkte personlig.
Prosessfullmektig: H.r.adv. Tor H. Rekve.

Enebolig med hage. Det avstås ca. 85,6 m2. Et ca. 0,8 m høyt flettverksgjerde på aluminiumsrør på støpt sokkel er blitt erstattet med nytt. 50 stk. buskfuru er flyttet.

Spesielle skjønnsforutsetninger:

1. Stavanger kommune asfalterer adkomstveien i ytterligere ca. 5 m's lengde fra Rv. 509.
2. For å ta opp overvann fra veien anlegger kommunen en asfaltkant i overgangen fra riksvei 509 og Ekrestien.

Påstand:
Erstatning for:

1. Avstått grunn
2. Beslaglagt skråningsareal
3. Ulemper ved trafikkstøy
4. Tilpassing av hage
5. Omlegging av privat vei
6. Byggeforbudslinje.

Rettens merknad:

Ad. påstandens pkt. 2. - Det er ikke noe skråningsareal.
Pkt. 3 - Det finnes ingen årsakssammenheng mellom inngrepet og trafikkstøyen som går ut over tålegrensen.
Pkt. 5 - Forholdene anses ordnet ved tiltak som nevnt i spesielle skjønnsforutsetninger.
Pkt. 6 - Det vises til de alm. skjønnsforutsetninger.

Erstatning:

1. For grunn	kr.	22,- pr. m2.
2. For tilpassingsarbeider	"	150,-

Takst nr. 34, Ekrehaugen Vel, som eier av gnr. 40 bnr. 276 i Stavanger.

Tilstede: Alf Cato Jacobsen.

Det avstås ca. 284 m2. Skråning ca. 7 m2. Kommunen har satt opp nytt gjerde langs veien.

Spesiell skjønnsforutsetning:
Stavanger kommune asfalterer tilkonstvei til busslomme i ca. 15 m's lengde fra Rv. 509.

Erstatning:

1. For grunn	kr.	16,- pr. m2.
2. For verdireduksjon på gjenværende areal	"	2.000,-

Takst nr. 35, Martha K. Sunde, som eier av gnr. 40 bnr. 8 i Stavanger.

Tilstede: Ingen.

Saksøkte eier ca. 357 m2, som dels inngår i Rv. 509, dels i skråning, dels blir liggende som avskåret område.

Spesiell skjønnsforutsetning:

Arealet innløses i sin helhet av kommunen.

Erstatning:

1. For grunn	kr.	16,- pr. m2.

Takst nr. 36, Gustav Amundsen, som eier av gnr. 40 bnr. 11 i Stavanger.

Tilstede: Saksøkte personlig.

Det avstås ca. 775 m2. Skråning ca. 66 m2. Det er fjernet et dårlig steingjerde og noen trær samt noe av en hekk ca. 1,2 m. høy langs innkjørsel. - Kommunen har satt opp nytt flettverksgjerde mellom eiendommen og veien.

Erstatning:

1. For grunn	kr.	16,- pr. m2.
2. For skråning	"	4,- pr. m2.

Takst nr. 37, Bjarne Svendsen, som eier av gnr. 40 bnr. 15 i Stavanger.

Tilstede: Ingen.

Det avstås 71 m2. Skråning ca. 28 m2. Et ca. 1 m. høyt steingjerde langs veien er fjernet og nytt flettverksgjerde er oppsatt

av kommunen.

Erstatning:

1. For grunn	kr.	16,- pr.m2.
2. For fremtidig vedlikehold av gjerde	"	10,- pr.l.m.

Takst nr. 38, Jenny Skorge Knudsen, som eier av gnr. 40 bnr. 116 i Stavanger.

Tilstede: Sønnen Knut Skorge Knudsen.

Det avstås ca. 15 m2. Skråning ca. 28 m2. Eieren har selv satt opp forstøtningsmur og gjerde ca. 15 m.

Erstatning:

1. For grunn	kr.	22,- pr.m2.
2. For mur, gjerde og ulemper	"	3.000,-

Sak nr. 4/1975 avd. B.

Takst nr. 1, Verner V. Sunde, som eier av gnr. 40 bnr. 20 i Stavanger.

Tilstede: Prosessfullmektig, h.r.adv. Gunnar Holdt-Aanensen.

Det avstås ca. 3 m2. Arealet er gammel veigrunn som benyttes som avkjørsel til eiendommen. Det er ikke opplyst at andre har rettigheter til veien.

Spesielle skjønnsforutsetninger:

1. Kommunen foretar nødvendig avplanering av avkjørsel til den nye veien.
2. Kommunen besørger Verner V. Sundes melkerampe flyttet til sted som anvist på tegning St. 67 - A3. Det forutsettes at anlegget av gang/sykkelsti og melkerampens plassering ikke vanskeliggjør melkerampens fortsatte benyttelse som melkerampe.

Erstatning:

1. For grunn	kr.	16,- pr.m2.

Takst nr. 2, Karl Sunde, som eier av gnr. 40 bnr. 182 i Stavanger.

Tilstede: Prosessfullmektig, h.r.adv. Gunnar Holdt-Aanensen.

Det avstås ca. 40 m2. Langs veien anlegges skråning som utgjør ca. 30 m2. Langs nåværende vei er det et steingjerde og endel grantrær som fjernes. Tomten er ubebygd.

Spesielle skjønnsforutsetninger:
1. Kommunen oppfører gjerde langs bnr. 182
2. Kommunen besørger tilsådd de nye skråninger.

Erstatning:

1. For grunn	kr.	16,- pr. m2.
2. For trær	"	100,-

Takst nr. 3, Jakob V. Sunde, som eier av gnr. 40 bnr. 181 i Stavanger.

Tilstede: Saksøkte personlig.
Prosessfullmektig: H.r.adv. Gunnar Holdt-Aanensen.

Eiendommen avstår ikke grunn. Det blir tilpassingsarbeider. Det anlegges skråning som belegger ca. 27 m2. Det fjernes et ca. 15 m. langt og o,5 m. høyt nettinggjerde, samt noen trær.

Spesielle skjønnsforutsetninger:
1. Kommunen oppfører gjerde langs bnr. 181
2. Kommunen besørger tilsådd de nye skråninger
3. Kommunen besørger innkjørselen asfaltert.frem til vånings-husets vegg og til garasjedøren.
4. Innkjøringsforholdene skal ikke bli dårligere enn vist på tegning St. 67 - A3. Avkjørselen fra veien flyttes lenger mot Madlakrossen etter anvisning fra grunneieren.

Erstatning:

1. For busker og trær	kr.	100,-

Takst nr. 4, Knut Hegg, som eier av gnr. 40 og. 41, bnr. 21, 22 og 9 i Stavanger.

Tilstede: Ingen.

Det avstås ca. 14 m2. Langs veien er det nå gjerde av 3 kvaliteter, ca. 80 m. er det 1 m. høyt flettverksgjerde på trepåler, ca. 70 m. piggtråd med 2 tråder på trepåler og ca. 75 m. 1 m. høyt flettverk på trepåler med piggtråd på toppen. Det anlegges skråning som vil beslaglegge ca. 253 m2.

Spesiell skjønnsforutsetning:

Kommunen oppfører nytt flettverksgjerde i grensen mellom veien og saksøktes eiendom.

Erstatning:

1. For grunn	kr.	16,- pr. m2.
2. For skråning	"	4,- pr. m2.

Takst nr. 5, Frank Frantzen, som eier av gnr. 41 bnr. 167 i Stavanger.

Tilstede: Ingen.

Det avstås ingen grunn. Det blir ca. 10 m2 skråning inn på eiendommen. Et lite stykke steingjerde fjernes og erstattes med flettverksgjerde som oppsettes av kommunen.

Erstatning:

Etter rettens oppfatning medfører inngrepet ingen økonomisk skade, - derfor ingen erstatning.

Hoen av de saksøkte har under skjønnet vært bistått av prosessfullmektiger, og har nedlagt påstand om å få sine utgifter dekket. Retten finner at de saksøkte bør få nødvendige utgifter i anledning saken dekket. - De saksøktes prosessfullmektiger har i medhold av rettergangslovens § 176, meddelt retten at de hos sine parter vil beregne seg følgende honorarer og utgiftsdekning:

H.r.adv. Tor N. Rekve: Salær kr. 6.500,- + utlegg kr. 843,-, tilsammen kr. 7.343,-.

Adv. Th. Furustøl; Salær kr. 6.000,- + utlegg kr. 140,-, tilsammen kr. 6.140,-.

H.r.adv. Gunnar Holdt-Aanensen, Salær kr. 1.250,- + utlegg kr. 50,- tilsammen kr. 1.300,-.

Saksøkerens prosessfullmektig har ikke gjort noen merknad til de foreliggende salæroppgaver. Retten vil for sin del heller ikke gjøre innsigelser, og beløpene godkjennes for refusjon av saksøkte.

S l u t n i n g:

1. For erververlse av grunn, rettigheter og andre inngrep som er omhandlet i dette skjønn, tilkjennes de saksøkte erstatning fra Stavanger kommune med de beløp som er anført under de enkelte taktsnummer.

2. I tillegg til de tilkjente erstatninger, tilkjennes rente fra besittelsestagelsen, eller når virkningen av inngrepet inntrådte, med 5% p.a. frem til 1.10.1969 og 6% p.a. for tiden etter 1.10.1969, til betaling skjer.

3. Stavanger kommune tilpliktes innen 2 - to - uker fra skjønnets forkynnelse å erstatte de saksøkte deres utgifter i anledning saken, slik:
H.r.adv. Tor H. Rekves parter v/h.r.adv. Tor H. Rekve, kr. 7.343,- - syvtusentrehundreogførtitre kroner ,
Adv. Th. Furustøls parter v/adv. Th. Furustøl, kr. 6.140,- - sekstusenetthundreogførti kroner -,
H.r.adv. Gunnar Holdt-Aanensens parter v/h.r.adv. Gunnar Holdt-Aanensen, kr. 1.300,- - trettenhundre kroner -.

Skjønnet ble opplest for åpne dører. Ingen utenom rettens medlemmer var tilstede.

Retten hevet.

Odd Woxholt(sign)

Trygve Wallem(sign) Fredrik Vølstad(sign)

Alfred Nymann-Tønnesen(sign) Birger Vormestrand(sign)

Rett avskrift:

Odd Woxholt

DAGBOKFØRT
29.01.88 02218
BYFOGDEN I STAVANGER

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, som eier(e) av gnr. 40 bnr. 83/183
matr.nr. — gir herved Stavanger kommune (byingeniøren) tillatelse til å legge og ha liggende vann- og avløpsledninger over min/vår eiendom.

Når anlegget er ferdig settes eiendommen i samme stand som før anlegget tok til.

I tilfelle oppståtte skader på eiendommen, skal dette utbedres av kommunen etter minnelig avtale. I tillfelle mangel av sådan erstattes etter skjønn.

Byingeniøren skal ha uhindret adkomst til området over ledningene for inspeksjons- og vedlikeholdsarbeidere. For skade som således påføres eiendommen betales i hvert tilfelle erstatning etter overenskomst, eller i mangel av sådan, etter skjønn.

Arealet over ledningene kan ikke bebygges uten byingeniørens samtykke.

Erklæring kan tinglyses på eiendommen.

Stavanger, den 3/12 1987

For Ingvald Knutsen
Gerda Knutsen

(Hjemmelshaver) (Hjemmelshaver)

Til vitterlighet:

Tollef Holland 31052
Navn Født

Halvard Tellnes 20.08.28
Navn Født

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:
Ekrestubben 11 A, 4047 Hafrsfjord
Gnr. 40, Bnr. 1229, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260142

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Benedicte Mæland

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 406 18 524

E-post: benedicte.maeland@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.
