



PRIVATMEGLEREN

NOVVEIEN 3

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Bygningstegninger

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Grunnkart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Novveien 3, 4044 HAFRSFJORD

 STAVANGER kommune

 gnr. 24, bnr. 378

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 18.06.2026

Oppdragsnr.: 20484-2901

Eiendomsverdi ref nr: YK1620

Foretak: Rogatakst AS

Takstingenør: Aleksander Vågen



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

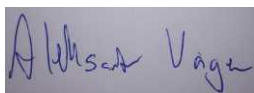
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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



 **ROGATAKST**

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 lovighet (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.



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.



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.



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.



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.



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 2019 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre samt fasadeplater. Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak i trekonstruksjon.
Boligen har 1 kjøkken, 2 stuer, 3 våtrom, 3 soverom og flere boder.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsmerknings 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 parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder og bed.

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: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har PVC-duk som takteking.
Taktekingen er fra byggeår.

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

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

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av sperr og dragere fra byggeår.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen.

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2018.

Boligen har ytterdører av tre, med 3-lags glass.
Dørene er fra 2018.

Det er en veranda utenfor stuen i 2. etasje, på 23m2.
Verandaen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 102 cm.

Det er en betongplattning rundt boligen, på ca 49m2.

Det er en utvendig spindeltrapp av aluminium, plast og stål, mellom 1. og 2. etasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har flis på entréen. Resterende rom har fiskebeinsparkett.
På veggene og i taket er det malt gips. I taket i 2. etasje, på stue/kjøkken, er det spiler.
Takhøyden her er 5 meter, og det er skråtak her.
Det er listefri utførelse mellom vegg/tak.

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
1. etasje har støpt plate på grunnen.

Boligen har en isolert stålpipeline, fra byggeår.
Det er montert en peis i stuen i 2. etasje.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper i trappen.

Innvendig har boligen malte glatte dører med speil.
Det er luftespalter under dørene for økt ventilering.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.
Vaskerommet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

Vaskerommet har innredning med benkeplate, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.
Det er også en varmtvannsbereder samt fordelerskap her.
Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

Bad

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

Bad 2

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og en dusjnisje.
Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra SvaneKjøkkenet.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er fiskebeinsparkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en nedsenket ventilator i koketoppen.
Ventilatoren har kullfilter, og omluften ledes ut av boligen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet er fra byggeår.
Det er parkett på gulvet.
Det er malt gips på veggene og i taket.
Rommet har en vegghengt vask og et vegghengt toalett.
Det er et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.
Det er montert waterguard på gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert på vaskerommet.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilerings via balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på boden i 2. etasje.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2019, og er plassert på vaskerommet.

Boligen har vannbåren varme på våtrommene, bod, soverommene, omklingsrom og stue.
Systemet er koblet til en elkjel.
Fordelerskapet er plassert på vaskerommet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje.
Eier har dokumentasjon på utført arbeid fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har drenerør og drenerende masser.
Boligen er plassert over bakkenivå.

Boligen har en grunnmur av stedsøpt betong, med stripefundamenter.

Det er relativt 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

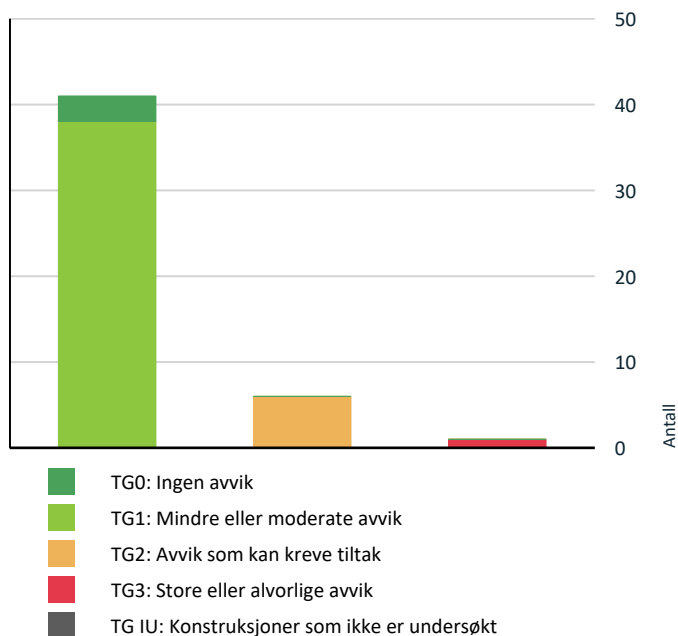
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

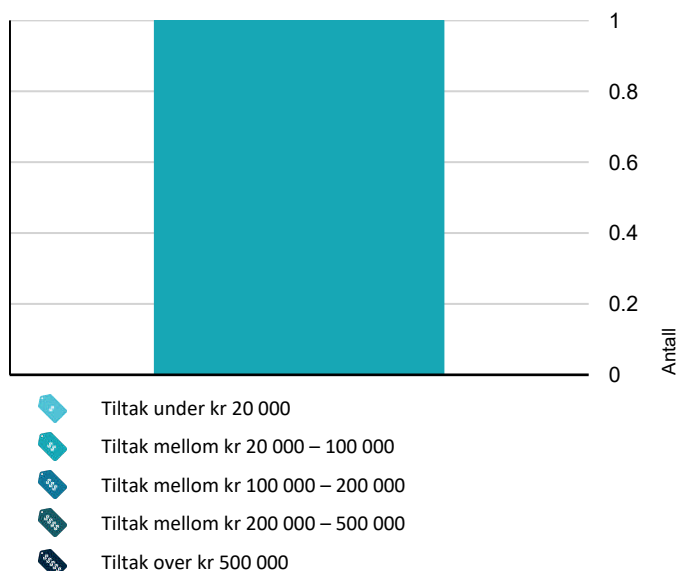
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Snøfangere

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 1

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv - 1

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv - 1

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2019

Standard

Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har PVC-duk som taktekking.
Taktekkingen er fra byggeår.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Snøfangere

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det må monteres snøfangere iht. dagens krav, for å hindre nedfall av snø om vinteren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av sperr og dragere fra byggeår.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen.

Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2018.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre, med 3-lags glass.
Dørene er fra 2018.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en veranda utenfor stuen i 2. etasje, på 23m².
Verandaen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 102 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en løsning på beslagene som ikke er helt fagmessig. Disse er skrudd ned via toppen av beslagene, og man ser tydelig at det samler seg vann rundt skruene, på beslaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslagene bør byttes, og skruene endres, slik at det ikke drypper vann inn i veggen over tid.



TG 1 Platting

Beskrivelse

Det er en betongplating rundt boligen, på ca 49m².

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig spindeltrapp av aluminium, plast og stål, mellom 1. og 2. etasje.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har flis på entrèen. Resterende rom har fiskebeinsparkett. På veggene og i taket er det malt gips. I taket i 2. etasje, på stue/kjøkken, er det spiler.

Tilstandsrapport

Takhøyden her er 5 meter, og det er skråtak her.
Det er listefri utførelse mellom vegg/tak.

TG 2 Overflater - 1

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis dårlig malerarbeid. Gjelder soverom 1 i 1. etasje, samt ved vindu på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket er kosmetisk, og kan utbedres ved behov/ønske.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.

1. etasje har støpt plate på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

1. etasje: 6 mm. Det er målt på gangen og på hovedsoverommet.
2. etasje: 8mm.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en isolert stålpipes, fra byggeår.

Det er montert en peis i stuen i 2. etasje.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.

Trappen har lukkede trinn.

Det er montert rekkverk og håndløper i trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører med speil.

Tilstandsrapport

Det er luftespalter under dørene for økt ventilering.

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 vannbåren varme.

Dørterskelen er 1,5 cm over flis.

Det er svakt fall mot sluket.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall iht. krav fra byggeår. Gulvet skulle ha hatt 1:100-fall mot sluket, men det er registrert ca. 1:200-fall.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at lekkasjevann og vannsøl ledes skikkelig til sluk. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet har et plastsluk i gulvet.

Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.



1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har innredning med benkeplate, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Det er også en varmtvannsbereder samt fordelerskap her.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

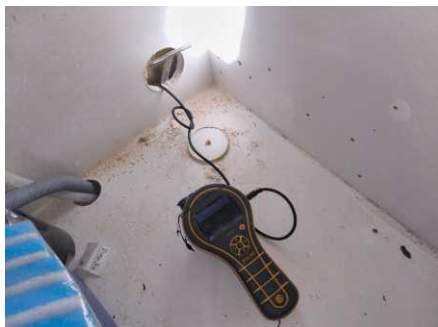
Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme. Dørterskelen er 5-7 mm over flis. Det er svakt fall på gulvet mot nedsenket dusjsone. Dusjsonen er nedsenket med 1-1,2 cm. Lokalt i dusjsonen er det 1:100-fall.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv - 1

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet mangler oppbrett ved dørterskelen iht. krav fra TEK17. Dersom det ikke er 1,5 cm oppbrett ved dørterskelen, skal det være 1:100-fall utenfor dusjsonen, noe det ikke er.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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 lekkasjer/følgeskader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen.

Det er synlig mansjett/membran klemt i sluket via klemring.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er tatt hull fra vaskerommet og inn mot dusjsonen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.
Dørterskelen er 5 mm over flis.
Det er flatt gulv/svakt fall mot dusjsonen.
Dusjsonen er nedsenket 1 cm.
Lokalt i dusjsonen er det 1:100-fall.



Gliper i fugemassen i hjørnet ved vinduene.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv - 1

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Gulvet mangler oppbrett ved dørterskelen iht. krav fra TEK17. Dersom det ikke er 1,5 cm oppbrett ved dørterskelen, skal det være 1:100-fall utenfor dusjsonen, noe det ikke er.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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 lekkasjer/følgeskader.

1. ETASJE > BAD 2

TG I Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen.

Det er synlig mansjett/membran klemt i sluket via klemring.



1. ETASJE > BAD 2

TG I Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og en dusjnisje.

1. ETASJE > BAD 2

TG I Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

1. ETASJE > BAD 2

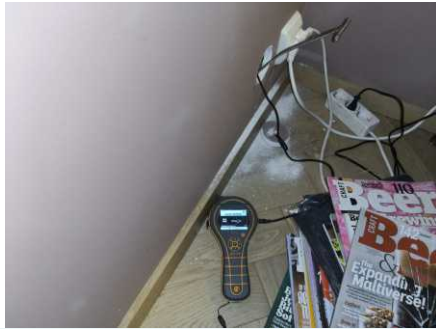
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er tatt hull fra soverommet og inn mot dusjsonen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG I Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra SvaneKjøkkenet.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er fiskebeinsparkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG I Avtrekk

Beskrivelse

Det er en nedsenket ventilator i koketoppen.
Ventilatoren har kullfilter, og omluften ledes ut av boligen.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG I Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er fra byggeår.
Det er parkett på gulvet.
Det er malt gips på veggene og i taket.
Rommet har en vegghengt vask og et vegghengt toalett.
Det er et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.
Det er montert waterguard på gulvet.

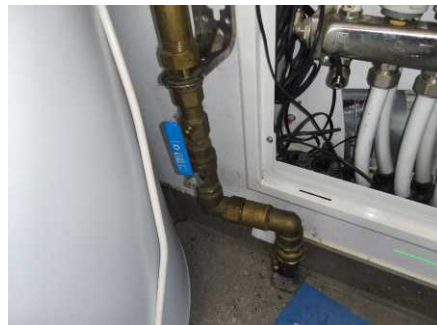
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG I Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Rørøppegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert på vaskerommet.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på boden i 2. etasje.

TG 1 Varmtvannstank

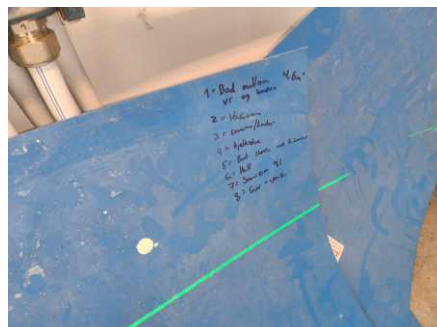
Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2019, og er plassert på vaskerommet.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme på våtrommene, bod, soverommene, omkleddingsrom og stue.
Systemet er koblet til en elkjel.
Fordelerskapet er plassert på vaskerommet.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 forenklete 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 jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje.
Eier har dokumentasjon på utført arbeid fra byggeår.

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.
2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- ## Inntak og sikringsskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
 11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
 12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har drensør og drenerende masser.
Boligen er plassert over bakkenivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong, med stripefundamenter.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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/uteområder.



Tilstandsrapport

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.

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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

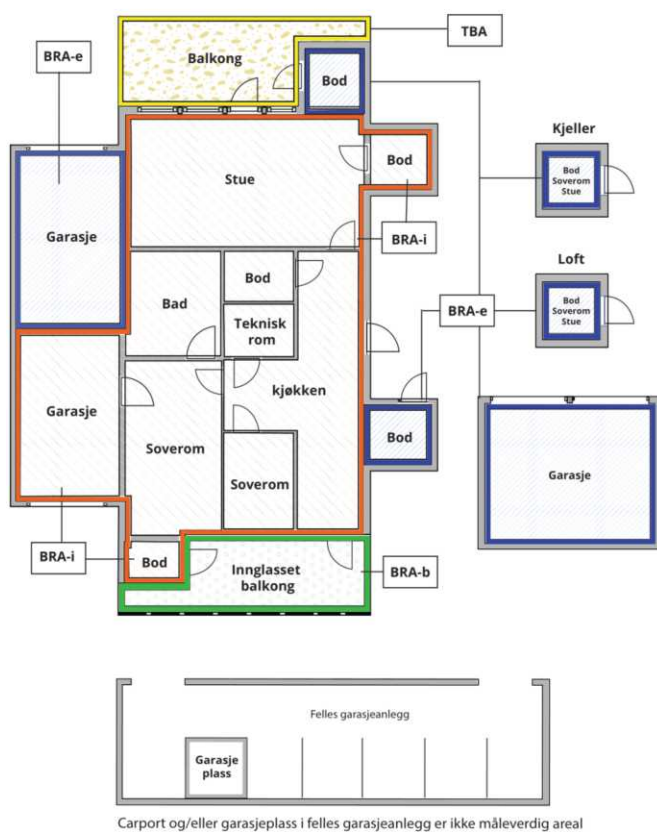
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	91		16	107	49
2. etasje	79			79	23
SUM	170		16		72
SUM BRA	186				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Kommentar

Carporten har et parkeringsareal på 39m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	William Thomas Shea	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	24	378		0	336.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Novveien 3

Hjemmelshaver

Shea Suzanne Welder, Shea William Thomas

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse om veg fra 1971.
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	26.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2026	

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 bygningssakkyndige 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 dampsperran 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 sokkeetasje) 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 branntekniske 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning 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.

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.

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Galleri	Oppdragsnr.	317260115
Adresse	Novveien 3		
Postnr.	4044	Sted	HAFRSFJORD
Selgers navn	William Thomas Shea		
Selgers navn	Suzanne Welder Shea		

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?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

SpareBank1 (Fremtind Forsikring)

Polise/avtalenr.:

37568696

Våtrom

Initialer selger:

W T
S W

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

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

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

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

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

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

Initialer selger:

W T
S W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

W T

S W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

Initialer selger:

W T

S W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

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

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
W T
S W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 næringsseiendom
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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, 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 16.07.2026

Signert av William Thomas Shea

Signert av Suzanne Welder Shea

Initialer selger:
W T
S W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Adresse

Novveien 3, 4044 HAFRSFJORD

Dato for energimerking

14.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-321571

Byggningskategori

Småhus

Byggningsnummer

300699726

Gårdsnummer

24

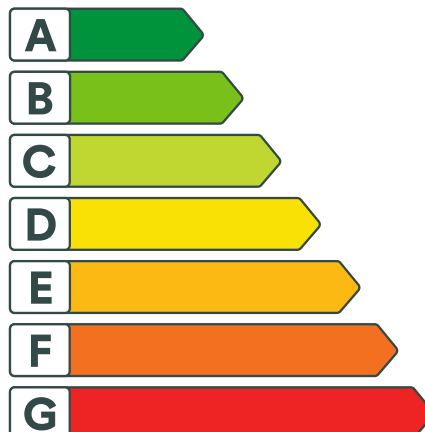
Bruksnummer

378

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

2019

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

187,0 m²

Oppvarmet bruksareal

187,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

139,42 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

125,30 kWh/m²

Totalt levert pr. år

24 314 kWh



Novveien 3, 4044 HAFRSFJORD



Detaljering

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



Novveien 3, 4044 HAFRSFJORD



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



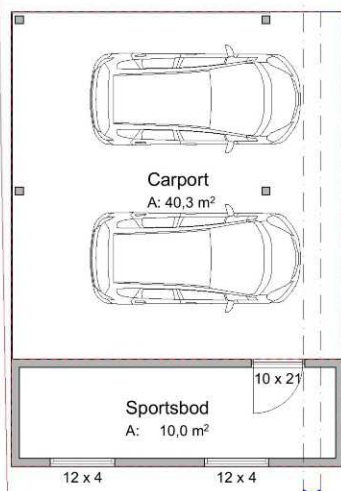
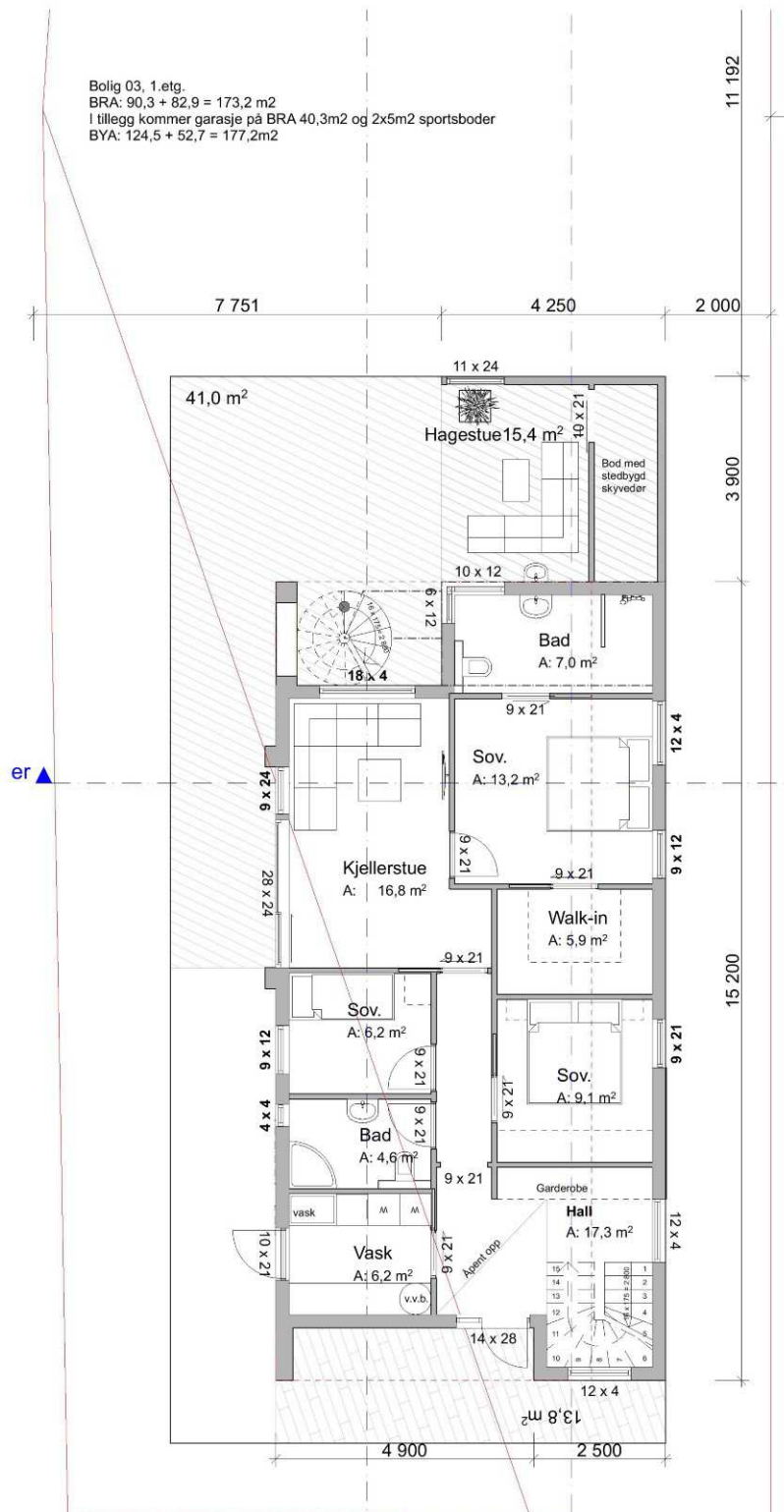
Spørsmål om energiattesten

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

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

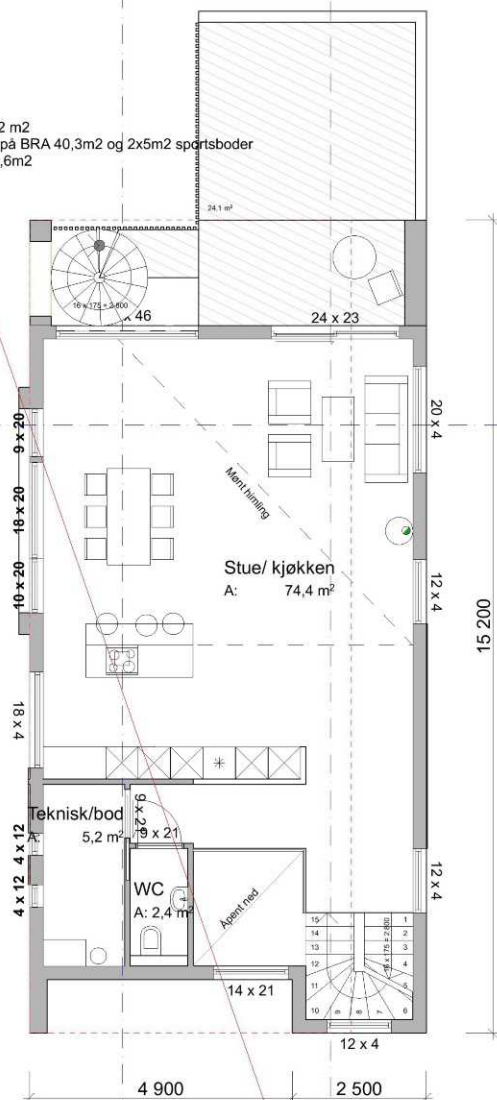
<https://www.enova.no>

Bolig 03, 1.etg.
 BRA: $90,3 + 82,9 = 173,2 \text{ m}^2$
 I tillegg kommer garasje på BRA $40,3\text{m}^2$ og $2 \times 5\text{m}^2$ sportsboder
 BYA: $124,5 + 52,7 = 177,2\text{m}^2$

[illegible]

Bolig 03, 2. etg.
 BRA: 90,3 + 82,9 = 173,2 m²
 I tillegg kommer garasje på BRA 40,3m² og 2x5m² sportsboder
 BYA: 107,9 + 52,7 = 160,6m²

er ▲



B	01.10.18	Div. kundeendringer	ig	ig	
A	19.09.18	Div. kundeendringer	ig	ig	
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.	
Prosjekt:		Novveien 1			
Tiltakshaver:		SE-BO AS			
Prosjekterende:		URBANHUS			
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke					Dato opprettet 30.01.18
Tegning: Plan 2. Etasje, Bolig 3					Målestokk: 1:100
					Tegningsnr.: A20-6



Urbanhus Sandnes AS
Vassbotnen 15
4314 SANDNES

Dato: 04.09.2019
Saksnummer: 18/10791-7
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 24/378 - bolig med hagestue

Byggestedsadresse	Novveien 3
Ansvarlig søker	Urbanhus Sandnes AS
Tiltakshaver	SE-BO AS
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 19.08.2019.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, [kommuneloven § 23.4](#) og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 18.07.2018.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. [pbl kapittel 20](#).

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.

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

Med hilsen

Kristin Fjeld-Eiken
avdelingssjef byggesak og byantikvar

Oddvar Wersland
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 Fylkesmannen 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 Fylkesmannen 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 betydning 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 Innbyggjerservice (innbyggjerservice@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 Fylkesmannen for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	<u>Plan- og bygningsloven</u> §§ 1-9 og 21-8 <u>Forvaltningsloven</u> §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42



Urbanhus Sandnes AS
Vassbotnen 15A
4313 SANDNES

Vår dato
31.08.2018
Saksbehandler
Erik Øvstebø

Vår ref
18/1200 - 18/25507
Deres ref.:

Arkivkode
GBNR-37/216, FA-L42

Tillatelse til tiltak - Søknad om tillatelse til tiltak - bolig og garasje Gnr 37 bnr 216

Adresse	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr.	Seksjonsnr.
	37	216		
Ansvarlig søker Urbanhus Sandnes AS Vassbotnen 15A 4313 SANDNES	Tiltakshaver Se-Bo AS c/o Maaseide Promotion Postboks 1063 4391 SANDNES			

Vi viser til søknad om oppføring av bolig og garasje på gnr. 37 bnr. 216.

Tiltakene er plassert i kommunegrensen mellom Stavanger og Sola. Boligen står på grensen, men hovedsakelig i Stavanger, mens garasjen i sin helhet er plassert i Sola kommune.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for «Novområdet», plan 0060 med bestemmelser. Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 2 bokstav c for plassering av garasjen 0,6 meter fra veikant. For øvrig er tiltakene i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Naboene er varslet om tiltaket.

Søknaden ble godkjent av Stavanger kommune den 18.07.2018, saksnr. 18/10791-2.

Vurdering:

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynet bak reguleringsbestemmelsen er å sikre rom for nødvendig vedlikehold, samt siktforhold og rom for manøvrering av større kjøretøy, jf. vegnorm for sør-Rogaland s. 15. Det vises også til at det etter gjeldende vegnorm er angitt at garasje legges minimum 1 meter fra regulert trafikkareal.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at dispensasjonen i vesentlig grad vil tilsidesette hensynene bak reguleringsbestemmelsene eller plan- og bygningsloven.

Videre må fordelene være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknaden er begrunnet med:

«-De tre eiendommene er utviklet under ett, for å sikre alle tre boligene best mulig bokvalitet. Man har blant annet valgt å forskyve boligene i forhold til hverandre, for at alle boliger skal ha best mulig solforhold på sitt uteareal. Dette er årsaken til at garasjen for bolig 3 må plasseres såpass nære vei som omsøkt.

-Vi kan ikke se at omsøkt dispensasjon medfører ulempe eller sjenanse for omkringliggende bebyggelse. Vi kan heller ikke se at plasseringen vil være til sjenanse for trafikk på vei eller gangsti. Gangstien er så vidt vi kan se 1,5m bred, og garasje er plassert 0,6m fra gangsti. Det vil si at man har 2,1m til selve veikanten.

- Garasjens plassering burde ikke være til hinder for fremtidig vedlikehold av veien. Garasjen har flatt tak, uten takutstikk.»

Bygningsmyndighet viser til hensyn til vedlikehold også gjør seg gjeldende for gang- og sykkelveg, og at det ved prosjektering bør legges vekt på reguleringsplan eller vegnormens minstekrav til avstand.

På den andre siden legges det vekt på at tiltaket oppføres uten takutstikk, samt at avstanden til regulert kjøreveg er 2,1 meter. Det forutsettes at krav til frisikt overholdes.

Det vises også til at innenfor samme planområdet er det tidligere gitt dispensasjon for plassering av carport 0,7 meter fra regulert veikant. I saken var det ikke gang- og sykkelveg mellom bygningen og kjørevegen som i foreliggende sak.

Videre vises til at vegnormen for andre type tiltak, herunder gjerder, støyskjermer og murer tillater en minsteavstand på 0,5 meter.

Garasjen har større avstand enn 4 meter til offentlig ledningsnett.

Bygningsmyndigheten har etter samlet vurdering kommet til at fordelene ved gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon for oppføring av garasje med minsteavstand til regulert veikant på 0,6 meter.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4 godkjennes søknad om oppføring av bolig og garasje på gnr. 37 bnr 216.

Innsendt gjennomføringsplan datert 05.04.2015 dekker nødvendige fagområder for ettrinnstillatelse, og erklæringer om ansvarsrett fra foretak iht. plan- og bygningslovens § 23-3 foreligger.

Topp gulv hovedplan fastsettes i henhold til søknad til kote 32.

Frisiktlinjen i avkjørselen til offentlig veg settes til 2 m målt langs senterlinje av privat avkjørsel og 5 m målt fra denne senterlinje i begge retninger langs offentlig veg. Innenfor frisiktsoner (areal mellom frisiktlinje og vegkant) skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum. I frisiktsonene må intet punkt på terreng, voll, mur, eller fullt utvokst beplantning rage høyere enn 0,5 m over vegnivå.

GENERELT:

Med henvisning til plan- og bygningslovens § 28 - 2, må det på forhånd treffes nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom.

I henhold til § 8 i lov om kulturminner må Rogaland fylkeskommune straks underrettes og alt gravearbeid stanses, dersom det under grave- og byggearbeider på tomten blir funnet gjenstander eller konstruksjoner fra eldre tid (fornminner e.l.). Det påligger tiltakshaver/ ansvarshavende å underrette museet om eventuelle funn.

Det må ikke foretas noen form for gravearbeider på/ved tomten i forbindelse med de godkjente byggearbeidene, før elektrisitetsverk, televerk og Sola kommune virksomhet kommunalteknikk er kontaktet og disse instanser har gitt opplysning om eventuelle nedgravde kabler, rør, ledninger mv.

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer fra alle foretak som er involvert i prosjektet. Samsvarserklæringene skal ikke sendes kommunen, men oppbevares hos søker og framvises ved et eventuelt tilsyn. Tiltakets endelige plassering må dokumenteres med innmålte koordinater som besendt på SOSI-fil til Sola kommune, seksjon kart og oppmåling.

Skjema for søknad om ferdigattest for arbeidene må sendes inn til Sola kommune virksomhet arealbruk når byggearbeidene er ferdige. Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest i henhold til plan- og bygningslovens § 21 - 10.

Ferdigmelding for eventuelle sanitærarbeider må sendes Sola kommune, Virksomhet kommunalteknikk før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest.

Alle som utfører tilkopling på kommunens ledningsnett, og legging av private og fellesprivate stikkledninger plikter å varsle/ avtale kontroll med virksomhet kommunalteknikk. Jf. normalreglement administrative bestemmelser pkt. 2.5. Kontroll og besiktelse av installasjoner.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Det vises til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 28, 29 og 32. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende part. Kopi av bestemmelse om klage vedlegges.

Saksbehandlingsgebyr iht. gebyrregulativ vedtatt av Sola kommunestyre:

Tiltak:	Antall	Pris	Sum
Garasje/uthus	1	3 950	3 950
Dispensasjon	1	2 930	2 930
Arealgebyr	50 m2	18,90	945
Totalt			Kr 7 825

Med hilsen

Hilde Hellstrand
Seksjonsleder

Erik Øvstebø
Rådgiver byggesak

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.

Vedlegg:

Melding om klagerett

1396006

21.08.2018

Kopi til:

Se-Bo AS

c/o Maaseide Promotion Postboks 1063

4391

SANDNES

Stavanger kommune

Postboks 8001

4068

STAVANGER

Internkopi:

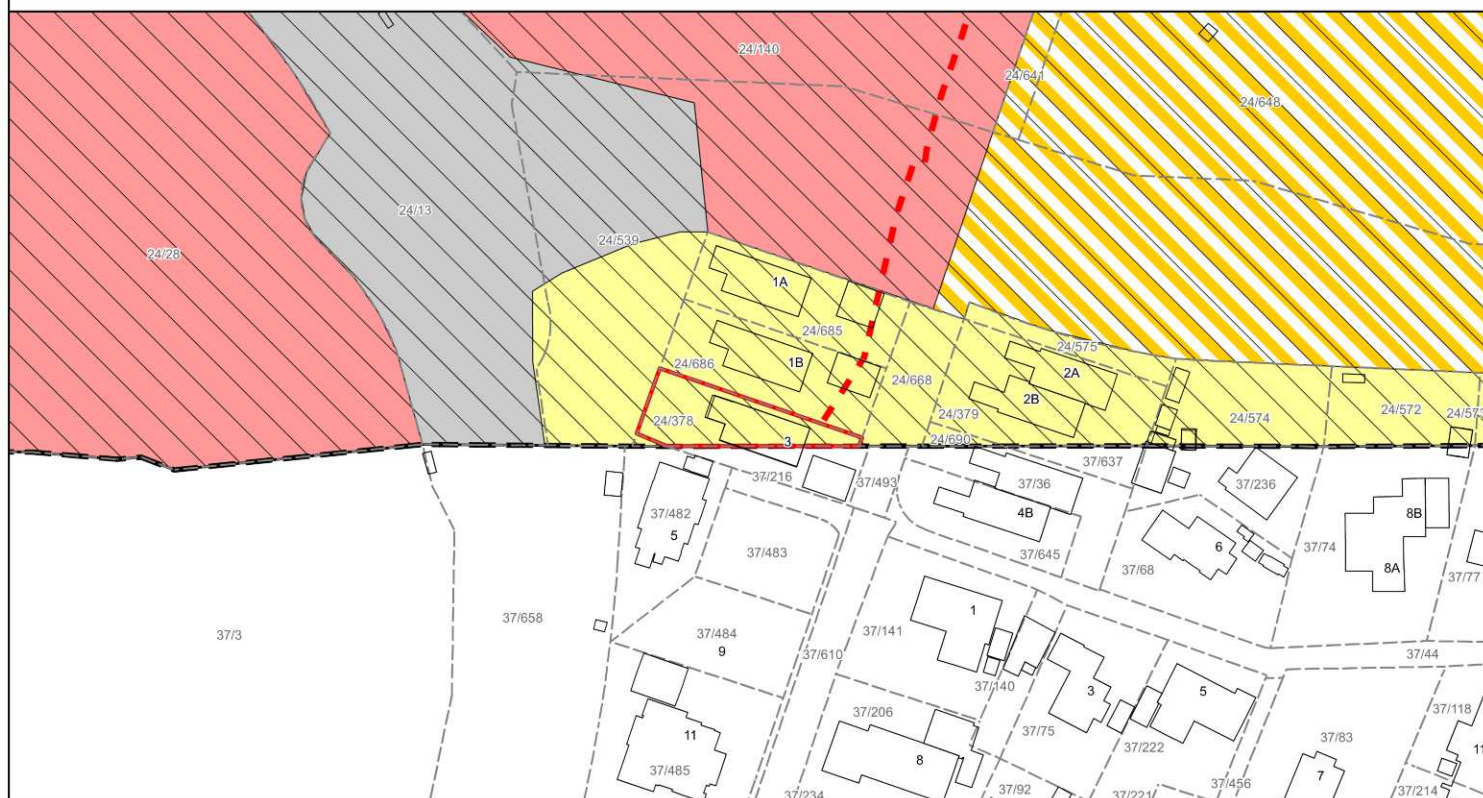
Kommunalteknikk

Merkantil

 Sola kommune		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
		Vår ref: 18/1200			
Ansvarlig søker: Urbanhus Sandnes AS Vassbotnen 15A 4313 SANDNES		Tiltakshaver: Se-Bo AS c/o Maaseide Promotion Postboks 1063 4391 SANDNES			
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Adresse : Novvegen		Gårdsnr. 37	Bruksnr. 216	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Carport.					
Vedtaksdato 09.02.2023	Saksnr 18/1200				
Dato for søknad om ferdigattest:		08.02.2023			
Den ansvarlige for utførelsen har sørget for avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er utført med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.					
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.					
Sted Sola	Dato 09.02.2023	Underskrift Øyvind Bjørke <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			

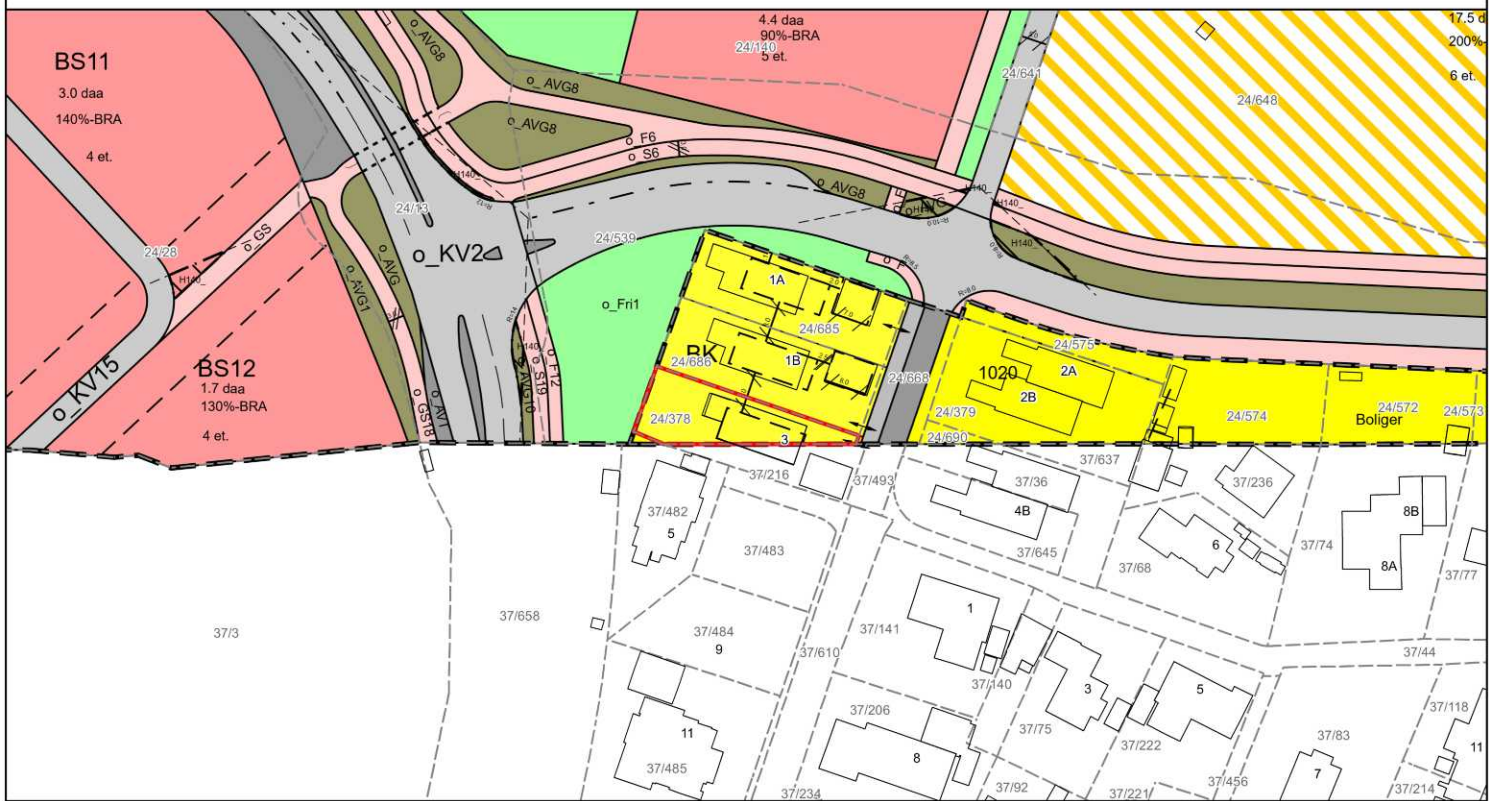
Adresse:
Gnr/Bnr: 24/378/0/0
Dato: 2026-06-26
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

**Stavanger
kommune**

Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 24/378/0/0
Dato: 2026-06-26 Planident: 1020
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 7.9.1983

**Stavanger
kommune**

REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN 1020 FOR NORDRE DEL AV UNIVERSITETSSOMRÅDET PÅ ULLANDHAUG

Datert 19.10.1983.

Stadfestet 07.09.1983.

Revidert i bystyret 02.09.1996.

- § 1. Intensjonen i planen er, mellom anna, å samla bygningane i universitetsområdet langs ein hovudakse. Aksen skal opparbeidast slik at den får preg av bygate (allégate) der bygningane utgjer vegger slik at aksen blir oppfatta som eit markert rom.
- § 2. Bygningsrådet kan godkjenna at dei viste utbyggingskvartala blir delt i fleire tomter.
- § 3. Fasaden langs aksen skal som hovudregel leggst i tomtegrensa. Bygningsrådet kan gje høve til at deler av fasaden blir trekt attende frå tomtegrensa. Ved utbygging skal fasaden langs aksen igjenbyggast først. Vidare utbygging kan skje bakover på tomta. Areal som ligg mellom bygning og akse skal opparbeidast som del av aksen. Hovudadkomsten inn i bygningane skal skje frå aksen.
- § 4. Den ubebygde del av tomta skal opparbeidast parkmessig, eventuelt som del av tilgrensande friområde.
- § 5. Parkering for kvar institusjon skal skje på eiga tomt. Bygningsrådet kan pålegga fleire institusjonar/utbyggjarar å samarbeida om å opparbeide felles parkeringsplassar på områda vist til dette på reguleringsplanen.

For parkeringsdekningen i høve til funksjonen "undervisningsinstitusjon" innanfor planområdet legges følgende krav til grunn:

0,8 parkeringsplassar pr ansatt.

0,1 parkeringsplassar pr. student.

- § 6. Bygningsrådet skal i kvar einskild sak godkjenna utforminga av bygningane, avkjørsler, parkering, tilplanting, inngjerding m.m. Bygningsrådet kan kreva at det blir utarbeida bebyggelsesplan med høgdeoppriss for deler av området før byggemelding for eit einskild bygg vert handsama.
- § 7. I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturleg tilknytting til friområda, til dømes barnepark med tilhøyrande lokale når dette etter rådets meining ikkje er til hinder for bruken av områda som friområde.
- § 8. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger sjå til at bygningane får ei god form og materialbehandling og bygningar i same byggeflukt eller gruppe får ei harmonisk utforming.
- § 9. Når særlege grunner ligg føre, kan bygningsrådet gje løyve til mindre vesentlege unntak frå desse føresegnene innafor ramma av bygningslova og bygningsvedtektene.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 26.06.2026 12:32



Eiendom 1103-24/378

Bruksnavn		Etablert dato	10.12.1971	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	337 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	1103	Beregnet areal	336,8	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	24	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	378	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Novveien 3	4044 Hafrsfjord	Ullandhaug 2	Tjensvoll	Tjensvoll

Forretninger (8)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
10.12.1971	Kart- og delingsforretning	1103-24/378	Mottaker	1416
		1103-24/140	Avgiver	-1416
09.03.2011	Oppmålingsforretning	1103-24/140	Avgiver	-291,4
		1103-24/575	Berørt	0
		1124-37/36	Berørt	0
		1124-37/216	Berørt	0
		1103-24/379	Berørt	0
		1103-24/539	Berørt	0
		1103-24/668	Mottaker	291,4
		1124-37/493	Berørt	0
		1103-24/378	Berørt	0
14.12.2017	Oppmålingsforretning	1103-24/685	Mottaker	531
		1103-24/378	Avgiver	-530,8
		1103-24/539	Berørt	0
		1103-24/668	Berørt	0
16.07.2019	Annen forretningstype	1103-24/378	Avgiver	0
16.07.2019	Oppmålingsforretning	1103-24/378	Avgiver	-549
		1103-24/686	Mottaker	548,8
		1103-24/539	Berørt	0
		1103-24/668	Berørt	0
		1103-24/685	Berørt	0
28.11.2019	Annen forretningstype	1103-24/378	Avgiver	0

Bygninger (4)

Bygg 1 av 4: Enebolig

Bygningsnr	300699726	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	18.07.2018	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Har heis	Nei
		Areal, bolig (bruk/brutto)	187/0
		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0
		Areal, totalt (bruk/brutto)	187/0
		Areal, (bebygd/ubebygd)	125/

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	187	5	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	104/0	0/0	104/0
H02	Hovedetasje	0	83/0	0/0	83/0

Bygg 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	4317963	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1914	Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	32/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	32/0	
	Areal, (bebyggd/ubebyggd)	0/	

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	32/0	32/0

Bygg 3 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	4737687	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1980	Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	34/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	34/0	
	Areal, (bebyggd/ubebyggd)	0/	

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	34/0	34/0

Bygg 4 av 4: Enebolig

Bygningsnr	4317955	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1914	Oppvarming	
	Areal, bolig (bruk/brutto)	197/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	

Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	197/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebyggd/ubebyggd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	108/0	0/0	108/0
H02	Hovedetasje	0	46/0	0/0	46/0
K01	Kjelleretasje	0	43/0	0/0	43/0

Oversiktskart

Adresse: **Novveien 3, 4044 Hafslsfjord**
Gnr/Bnr: **1103/24/378/0/0**



Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 337 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransdato: 26.06.2026



Matrikkelkart

Adresse: **Novveien 3, 4044 Hafrsfjord**
Gnr/Bnr: **1103/24/378/0/0**

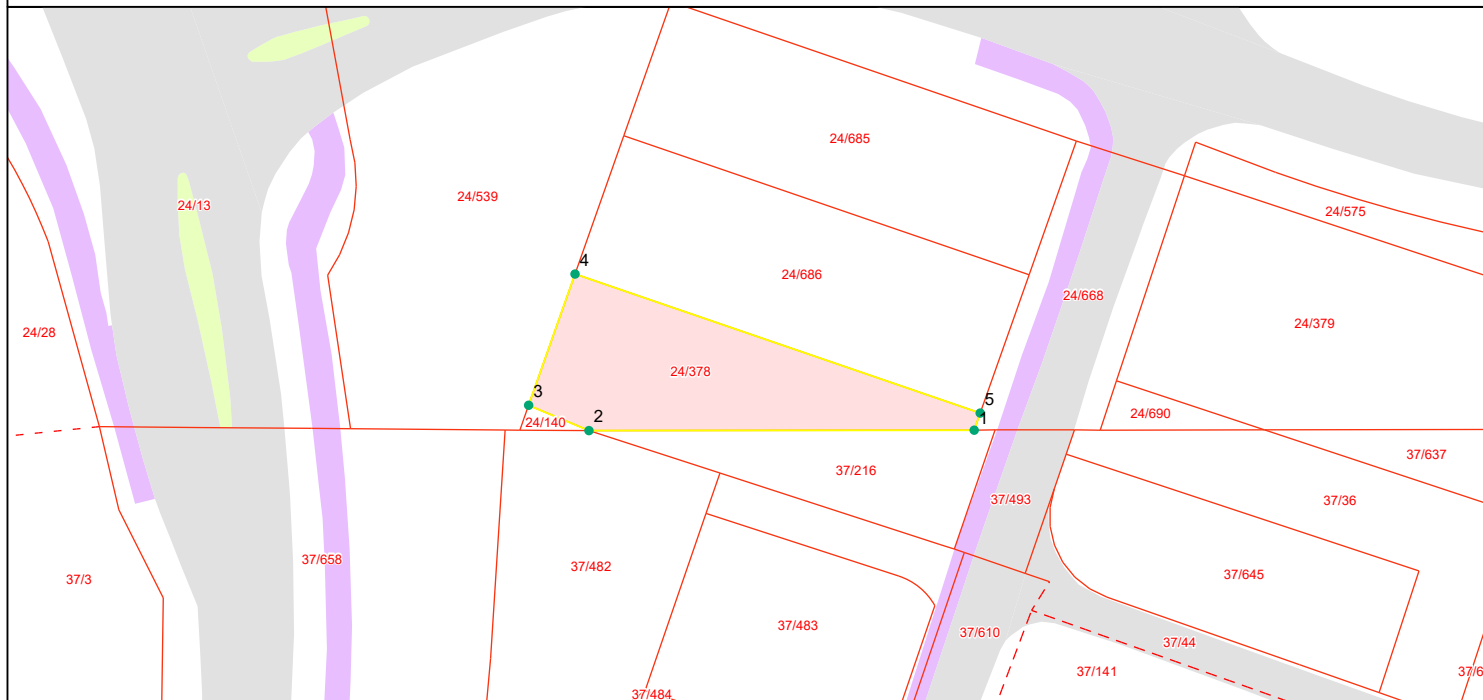


Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 337 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.06.2026



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §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

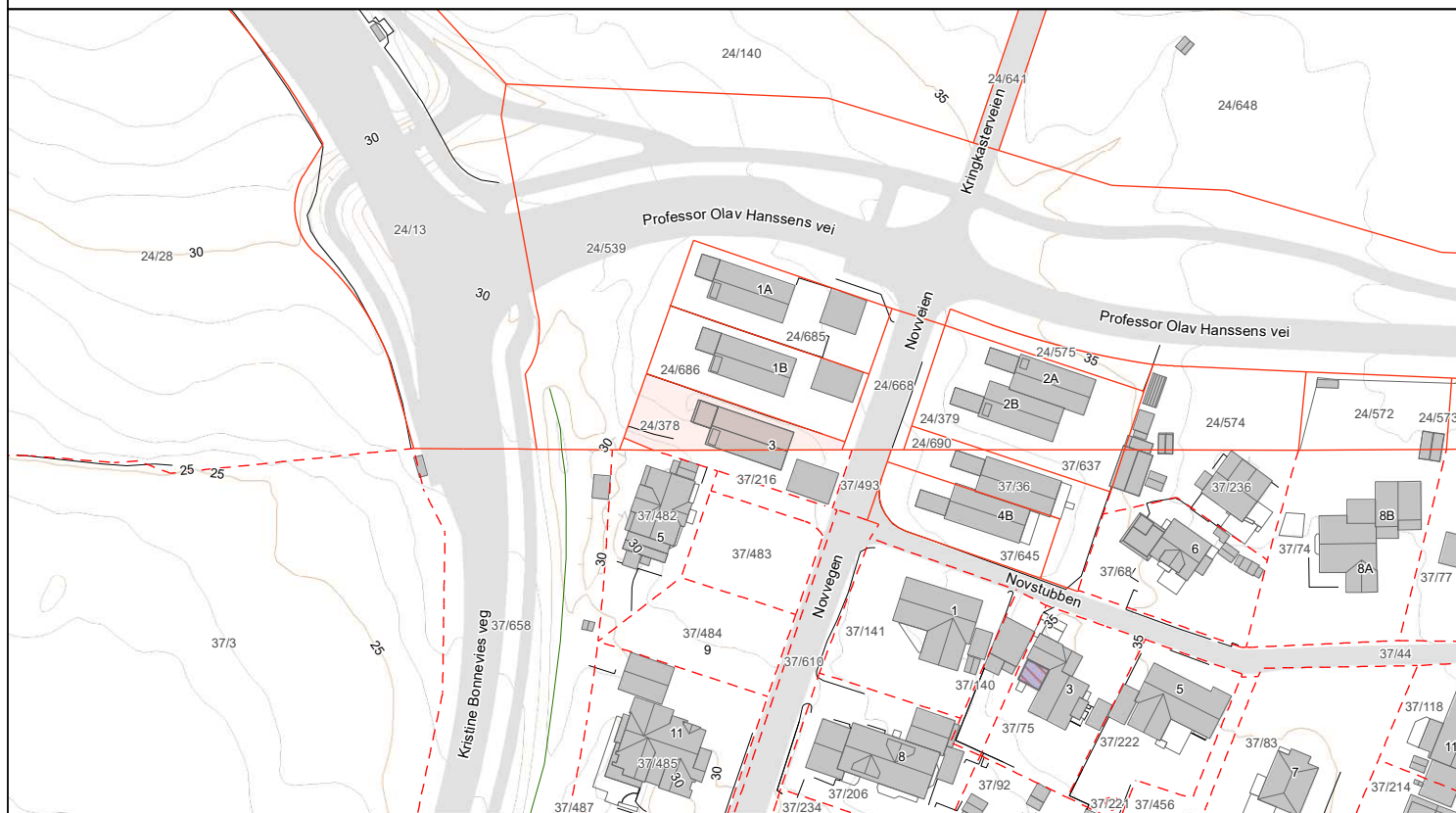
Beregnet areal: 337 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6537343.73	310036.99	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	36.07	0
2	6537343.69	310001.03	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	6.13	0
3	6537346.06	309995.4	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	13.05	0
4	6537358.33	309999.73	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	40.11	0
5	6537345.33	310037.55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.7	0

Grunnkart

Adresse: 24/378/0/0
Gnr/Bnr: 2026-06-26
Dato: 1:1,000
Målestokk:

Stavanger
kommune



Blmr. 10980/71 Ef. 15/11.

Erklæring

Norsk Rikskringkasting, som eier av eiendommen
Kringkastingtufte, gnr. 24, bnr. 140 i Stavanger,
gir herved veirett for 4 tomter som skal fraskilles
bnr. 140 i samband med salg av 4 boliger som er
gitt betegnelsen A, B, C og D.

Samlet verdi kr. 2.000,-

Norsk Rikskringkasting, Oslo *15. 10.* 1971



Lena Granmøy

006212*28.9.71
RESVART:

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
 Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 602572473
 Vedlegg: Ja
 Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: NEI
987617128	SE-BO AS		c/o Maaseide Promotion, Postboks 1063, 4391 SANDNES	

Avgivereieendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
1103	24	378	

Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans

Eierforhold	Navn/Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
Aktuell eier	SE-BO AS		c/o Maaseide Promotion, Postboks 1063, 4391 SANDNES	1 / 1

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
1103	24	685

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 835668 Tinglyst: 18.07.2019
 STATENS KARTVERK

Novveien 3

Nabolaget Ullandhaug/Nov/Grannes - vurdert av 109 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Madlavoll skole (1-7 kl.)	19 min
359 elever, 38 klasser	1.5 km

Tjensvoll skole (1-7 kl.)	7 min
365 elever, 19 klasser	3.1 km

Gosen skole (8-10 kl.)	17 min
328 elever, 27 klasser	1.4 km

Wang Toppidrett Stavanger	9 min
175 elever, 6 klasser	4 km

The International School of Stavan...	9 min
255 elever	4.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Novvegen	1 min
Linje 6, 7, X39, X60, 101	0.1 km

Jåttåvågen stasjon	8 min
Linje F5, L5	3.6 km

Stavanger stasjon	12 min
Linje F5, L5	7.7 km

Stavanger Sola	14 min
----------------	--------

BARNEHAGER

Novarmen barnehage (1-5 år)	4 min
83 barn	0.3 km

Havhesten barnehage (1-5 år)	4 min
48 barn	0.4 km

Grannes barnehage (1-5 år)	7 min
52 barn	0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Grannes	5 min
-------------------	-------

Kiwi Gosen	15 min
------------	--------



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

AMFI Madla	8 min	🚗
Vitusapotek Madla	7 min	🚗
AMFI Madla Vinmonopol	8 min	🚗

SPORT

Stavanger lærerhøgskole	10 min	🚶
SIS-hallen	11 min	🚶
Toppform treningssenter	6 min	🚗
MOVA Tjensvoll	8 min	🚗

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået

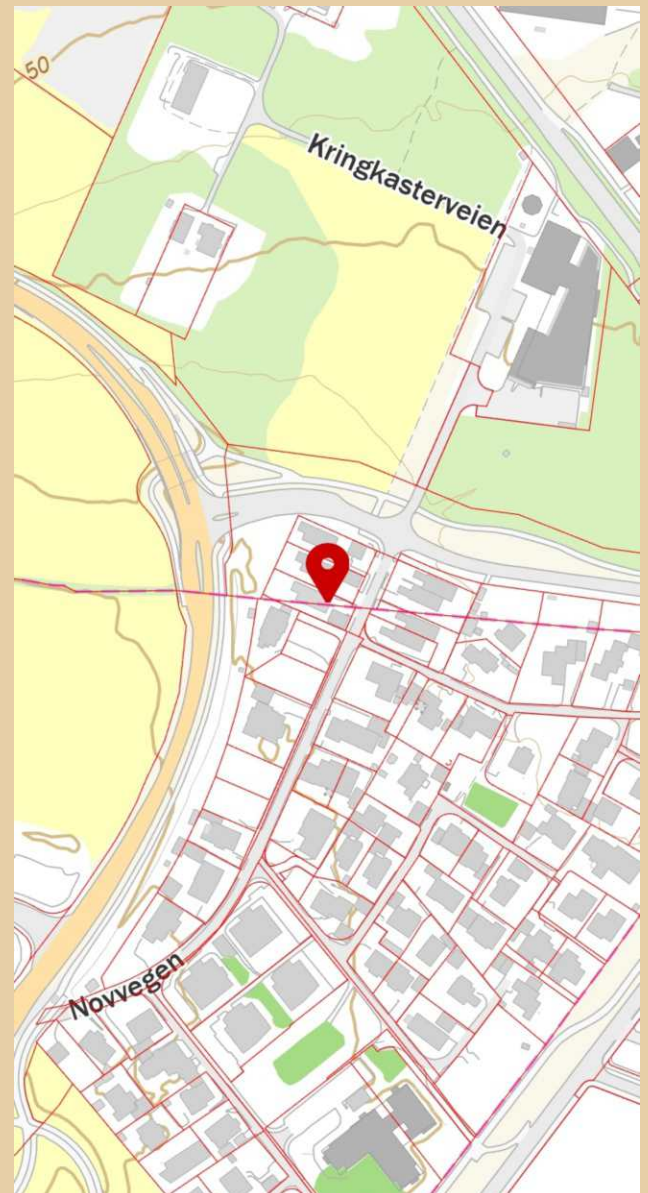
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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:

Novveien 3, 4044 Hafslund
Gnr. 24, Bnr. 378, Stavanger kommune og Gnr. 37, Bnr. 216, Sola kommune

Oppdragsnummer:

317260115

Meglerforetak:

PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler:

Aleksander Stavnem

Telefon / Mobil:

51 52 62 00 / 980 23 691

E-post:

aleksander.stavnem@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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** _____

Egenkapitalen 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

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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-