PRIVATMEGLEREN

VEDEVEIEN 42

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Bygningstegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Grunnkart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Vedeveien 42, 4026 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 28, bnr. 3522

Sum areal alle bygg: BRA: 302 m² BRA-i: 279 m²



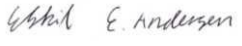
Befaringsdato: 14.08.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20993-2311 **Eiendomsverdi ref nr:** AH7854

Foretak: Taksering Vest AS

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.

Taksering Vest AS

Rapportansvarlig



Eskil Engelsgjerd Andersen

eskil@takseringvest.no

472 40 253

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med byggeår fra 2008.
Boligen er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.
Etasjeskiller av tre bjelkelag.
Flatt tak tekket med papp.
Hovedsakelig originale bygningskomponenter og overflater.
Oppgraderinger i nyere tid innebærer:
- 7 vinduer utskiftet i 2025.
- Utskiftning av kledning på sørvest- og sørøstvendte yttervegger, utført i 2025.
- Tak på overbygg til inngangsparti byttet i 2025

Boligen fremstår som godt ivaretatt og gir ved gjennomgang et godt helhetsinntrykk.

For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Flatt tak tekket med papp fra byggeåret.
Nedløp, takrenner og beslag i aluminium fra byggeåret.
Flatt tak i trekonstruksjon.
Takkonstruksjonen er helt tildekket / innkledd.
Yttervegger er oppført i lett bindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning. Det er benyttet fasadeplater i gesims/takkasser, mellom enkelte vindusfelt og på underside av overbygde partier/balkong.
Hele kledning på sør/vest og deler av sør/østvendt side utskiftet i 2025.
Vinduer utskiftet i 2025 i tre med trelags isolerglass og utvendige aluminiumsbeslag.
Dette gjelder:
2. etasje: 3 vinduer mot sørvest (1 over trapp og 2 i stue)
1. etasje: 2 vinduer mot sørvest (1 i trapp og 1 på soverom), 1 vindu mot sørøstvendt soverom
Underetasje: 1 vindu mot sørøstvendt soverom
Vinduer fra byggeåret i tre med isolerglass.
Hoveddør i tre med glassfelt.
Ytterdører til bi-inngang samt underetasje i tre.
Balkongdører fra byggeår i tre med isolerglass.
Balkongdør til 2. etasje registreres noe stri å lukke.
Balkonger i trekonstruksjon med tekking av papp og terrassebord i tre.
Rekkverk er utført i stål og glass samt håndrekke i tre.
Terrassebord er opplyst beiset årlig.
Balkongene er fra byggeår.
Areal balkong 2. etasje: ca. 16m2
Areal balkong 1. etasje: ca. 16m2
Platting i underetasje med betongheller.
Areal: ca. 29m2
Utvendig trapp til underetasje utført i betong, med håndløper/rekkverk i tre.
Utvendige trapper utført med trinn i naturstein.
Tak til overbygg over inngangsparti er utskiftet i 2025.

INNVENDIG Gå til side

2-stavsparkett på gulvoverflater i alle etasjer.
Fliser med elektriske varmekabler i entré 1. etasje.
Fliser med elektriske varmekabler i gang i underetasje.
Fliser på gulvoverflater i bod i underetasje.
Malte veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.
Boligen har etasjeskillere utført som trebjelkelag, samt støpt plate mot grunn i underetasje.
Innbygd gasspeis i stue 2. etasje.
Innvendig trapp med trinn i tre og malte vanger.
Rekkverk utført i glass og tre.
Innvendige dører i malt utførelse med slette dørblad.
Én dør i tre med glassfelt i entré 1. etasje.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bi-inngang/vaskerom
Malte veggoverflater.
Malt himlingsoverflate.
Belegg på gulvoverflate med elektriske varmekabler.
Plastsluk uten rist, plassert under benkeskap/servant.
Innredning på vaskerom med benkeskap, servant og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Balansert ventilasjon.

Våtrom › 1. etasje › Bad
Malte veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.
Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.
Plastsluk med metallrist under dusj.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Dusjkabinett og badekar.
Toalett montert på vegg.
Balansert ventilasjon.

Våtrom › Underetasje › Bad
Malte veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.
Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.
Plastsluk med metallrist.
Innredning på bad med speil, benkeskap, veggskap, servant og blandebatteri.
Dusjkabinett.
Toalett montert på vegg.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skapplass.
Alle hvitevarer er integrert.
Mekanisk kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system.
Fordelerskap plassert på teknisk rom.
Avløpsrør i plast.
Balansert ventilasjon, aggregat montert på teknisk rom.
Eier opplyser om rens av anlegg i 2022, samt at filter skiftet hver 12. måned.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeåret plassert på teknisk rom.
Elektrisk anlegg fra byggeåret, sikringsskap plassert på teknisk rom.
Skifte av dimmer og 4 spotter på bad i underetasje i 2022.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.
Grunnmur i betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

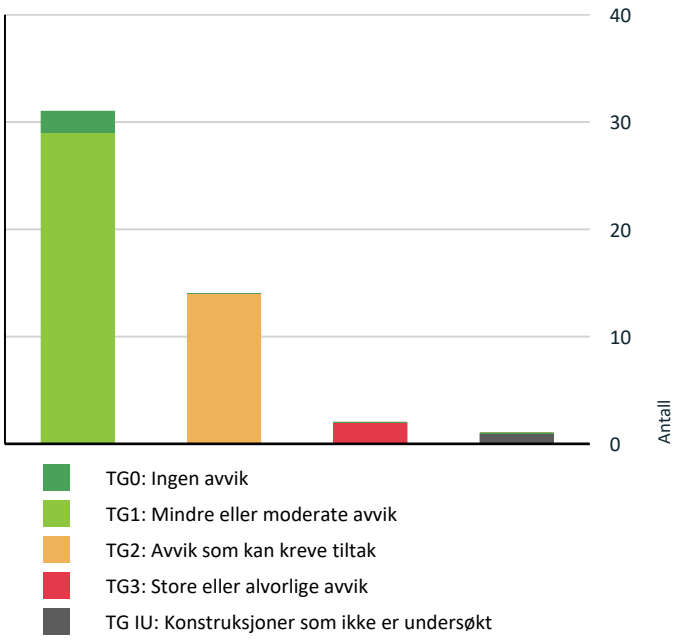
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

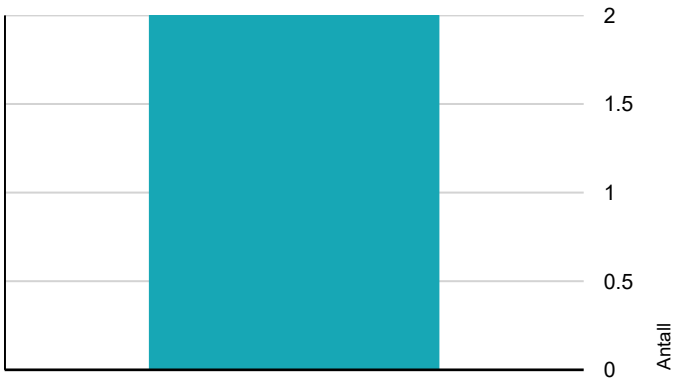
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bi-inngang/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv - 1	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bi-inngang/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Avvik: Håndløperen til utvendig trapp til underetasje har en enkel utførelse og tilfredsstiller ikke dagens krav til sikring av trapp. Det registreres også begroing og værslitasje på håndløperen. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper i naturstein.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2008

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flatt tak tekket med papp fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn 50% av normal levetid på papptekke er oversteget. Forventet levetid er 15-35 år. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp, takrenner og beslag i aluminium fra byggeåret.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takrenner, nedløp og beslag skiftes ut.

Tilstandsrapport







TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flatt tak i trekonstruksjon.
Takkonstruksjonen er helt tildekket / innkledd.
Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke vurderes.

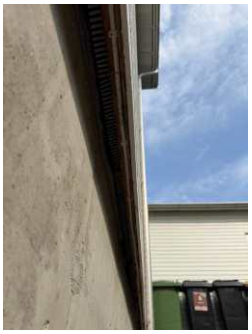
TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i lett bindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning. Det er benyttet fasadeplater i gesims/takkasser, mellom enkelte vindusfelt og på underside av overbygde partier/balkong.
Hele kledning på sør/vest og deler av sør/østvendt side utskiftet i 2025.

Kledning og fasadeplater fremstår generelt med normal alders- og værslitasje. Normalt vedlikehold og lokale utskiftninger må påregnes over tid.

Tilstandsrapport







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Fasadeplate ved balkong/vindu i 2. etasje
Fasadeplater under balkong i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det registreres flere sprekker og skader rundt innfestinger/skruer i fasadeplater, blant annet på underside av balkong i 1. etasje.
Det registreres også begynnende råte/nedbrytning i fasadeplate ved vindu i hjørne ved balkong i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker og skader i fasadeplatene kan utvikle seg videre og medføre redusert levetid og behov for utskiftning. Skadet plate ved vindu bør utbedres/skiftes for å hindre videre nedbrytning. Lokale utskiftninger av fasadeplater må påregnes.

Tilstandsrapport






TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer utskiftet i 2025 i tre med trelags isolerglass og utvendige aluminiumsbeslag.
Dette gjelder:
2. etasje: 3 vinduer mot sørvest (1 over trapp og 2 i stue)
1. etasje: 2 vinduer mot sørvest (1 i trapp og 1 på soverom), 1 vindu mot sørøstvendt soverom
Underetasje: 1 vindu mot sørøstvendt soverom



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduer fra byggeåret i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.
Sålbenk/beslag under vindu har en utførelse med lite fall og uten tydelig dryppkant. Utførelsen vurderes som mindre tilfredsstillende med tanke på sikker bortledning av overvann.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.
Mangelfull bortledning av vann kan medføre økt fuktbelastning på vindu og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales nærmere kontroll av utførelsen og eventuell utbedring med tilfredsstillende fall og beslag/dryppkant.

Tilstandsrapport







TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hoveddør i tre med glassfelt.
Ytterdører til bi-inngang samt underetasje i tre.

Normal levetid er 20-40 år. Byggforskserien 700.320







TG 1 Ytterdører - Balkongdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balkongdører fra byggeår i tre med isolerglass.
Balkongdør til 2. etasje registreres noe stri å lukke.

Normal levetid er 20-40 år.
Byggforskserien 700.320







TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkonger i trekonstruksjon med tekking av papp og terrassebord i tre.
Rekkverk er utført i stål og glass samt håndrekke i tre.
Terrassebord er opplyst beiset årlig.
Balkongene er fra byggeår.
Areal balkong 2. etasje: ca. 16m2
Areal balkong 1. etasje: ca. 16m2

Vurdering av avvik:

• Alder på tekking har oversteget 50% av normal levetid på 15-35 år iht. Byggforskserien 744.201, 544.203
Det registreres slitasje/uttørking av terrassebord.
Søylene som bærer balkongen i 1. etasje står delvis i direkte kontakt med terreng.

Konsekvens/tiltak

• Utskiftning av tekking og enkelte terrassebord må påregnes på sikt.
Utbedring av søyler som bærer balkong i 1. etasje anbefales.

Tilstandsrapport







TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting i underetasje med betongheller.
Areal: ca. 29m2
Det registreres skjevheter og ujevnheter i plattingen. Det er også noe begroing/misfarging på overflatene.





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp til underetasje utført i betong, med håndløper/rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Avvik: Håndløperen til utvendig trapp til underetasje har en enkel utførelse og tilfredsstiller ikke dagens krav til sikring av trapp. Det registreres også begroing og værslitasje på håndløperen.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring av trappen medfører økt risiko for fall. Oppgradering av håndløper må påregnes. Håndløperen bør samtidig vedlikeholdes eller skiftes som følge av værslitasje og begroing.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper - Steintrapp

Beskrivelse

Utvendige trapper utført med trinn i naturstein.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper i naturstein.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.





TG 0 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tak til overbygg over inngangsparti er utskiftet i 2025.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

2-stavsparkett på gulvoverflater i alle etasjer.
Fliser med elektriske varmekabler i gang i underetasje.
Fliser på gulvoverflater i bod i underetasje.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Tilstandsrapport







TG 2 Overflater - gulv - 1

Beskrivelse

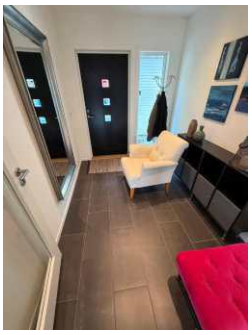
Fliser med elektriske varmekabler i entré 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det registreres bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

• Bom indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag. Dette kan medføre økt risiko for sprekkdannelser og at fliser løsner over tid. Lokal utbedring anbefales.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har etasjeskillere utført som trebjelkelag, samt støpt plate mot grunn i underetasje.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Innbygd gass peis i stue 2. etasje.





TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i vegg mot terreng i bod i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert plast/dampsperre i vegg mot terreng, en løsning som kan begrense konstruksjonens uttørkingsmulighet.

Løsning er normal iht byggestandard i 2008.
Dampsperre er ikke lengre en anbefalt løsning.

Ved fuktmåling i treverk ble det registrert ca. 18 vekt-% trefuktighet.

Tillatt vektprosent før gjenkledning av trekonstruksjoner for nybygg er 15%. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20% vektprosent fukt.

Fuktnivå kan ha sammenheng med utvendig fuktsikring av grunnmur, gulv mot grunn og drenering.
Utforede/igjenkledde konstruksjoner under terreng er å regne som risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Målt fuktnivå er forhøyet og viser at konstruksjonen har en fuktbelastning. Kombinasjonen av fuktbelastning og damptett sjikt kan over tid øke risikoen for mugg- og råteskader i skjulte konstruksjoner. Forholdet bør holdes under observasjon, og nærmere undersøkelser anbefales dersom fuktnivået vedvarer eller øker.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp med trinn i tre og malte vanger.
Rekkverk utført i glass og tre.







TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i malt utførelse med slette dørblad.
Én dør i tre med glassfelt i entré 1. etasje.





VÅTROM

1. ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bi-inngang/vaskerom i 1. etasje.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte veggoverflater.
Malt himlingsoverflate.

1. ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Belegg på gulvoverflate med elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk uten rist, plassert under benkeskap/servant.

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

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da alder på membran har oversteget 50% av levetid.



1. ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på vaskerom med benkeskap, servant og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.



1. ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret i 1. etasje.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.

Vurdering av avvik:

• Veggoverflatene består av malte overflater og er ikke utført med dokumentert vannbestandig overflatemateriale beregnet for våtsone.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Utførelsen medfører økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen dersom overflatene utsettes for vann. Dusjkabinett reduserer den direkte vannbelastningen på veggene, men ved lekkasje, vannsøl eller endret bruk kan konstruksjonen være mer utsatt for fuktskader. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett, og ved fremtidig rehabilitering bør vegger i våtsone etableres med godkjent vanntett sjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det registreres tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsonen, med begrenset fall mot sluk.
Det registreres bom/hulrom under enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfullt fall kan medføre at eventuelt lekkasje- eller bruksvann ikke ledes effektivt mot sluk, og vann kan bli stående på gulvoverflaten. Bom under fliser indikerer mangelfull vedheft mot underlaget og kan over tid føre til sprekkdannelser eller at fliser løsner. Forholdene bør overvåkes, og lokale utbedringer kan bli nødvendig.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med metallrist under dusj.
Sluk under badekar er ikke tilgjengelig for kontroll ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Alder på membran på gulv har oversteget 50 % av normal levetid på 20–40 år iht. Byggforskserien 700.320. Det er ikke etablert membran på veggoverflater i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da alder på membran på gulv har oversteget 50% av levetid. Manglende membran på vegger i våtsone medfører økt risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner ved direkte vannbelastning. Oppgradering av våtsonen anbefales. Kostnadsestimat er satt for etablering av membraner på vegg i våtsone.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Dusjkabinett og badekar.
Toalett montert på vegg.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

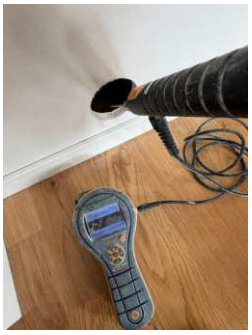


1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (soverom) mot dusjsone uten å påvise fukt.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret i underetasje.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.

Vurdering av avvik:
• Veggoverflatene består av malte overflater og er ikke utført med dokumentert vannbestandig overflatemateriale beregnet for våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Utførelsen medfører økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen dersom overflatene utsettes for vann. Dusjkabinett reduserer den direkte vannbelastningen på veggene, men ved lekkasje, vannsøl eller endret bruk kan konstruksjonen være mer utsatt for fuktskader. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett, og ved fremtidig rehabilitering bør vegger i våtsone etableres med godkjent vanntett sjikt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det registreres tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsonen, med begrenset fall mot sluk. Det registreres bom/hulrom under enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfullt fall kan medføre at eventuelt lekkasje- eller bruksvann ikke ledes effektivt mot sluk, og vann kan bli stående på gulvoverflaten.
Bom under fliser indikerer mangelfull vedheft mot underlaget og kan over tid føre til sprekkdannelser eller at fliser løsner. Forholdene bør overvåkes, og lokale utbedringer kan bli nødvendig.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med metallrist.

Vurdering av avvik:
• Alder på membran på gulv har oversteget 50 % av normal levetid på 20–40 år iht. Byggforskserien 700.320.
Det er ikke etablert membran på veggoverflater i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da alder på membran på gulv har oversteget 50% av levetid.
Manglende membran på vegger i våtsone medfører økt risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner ved direkte vannbelastning.
Oppgradering av våtsonen anbefales.
Kostnadsestimat er satt for etablering av membraner på vegg i våtsone.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innredning på bad med speil, benkeskap, veggskap, servant og blandebatteri.
Dusjkabinett.
Toalett montert på vegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking i tilstøtende konstruksjon mot våtsone på bad i underetasjen.
Fuktmåling i trekonstruksjonen viste ca. 11 vekt-%.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE/TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skapplass.
Alle hvitevarer er integrert.

Normal levetid på kjøkken er 15-20 år.
Waterguard/vannsensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.





Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenventilator.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system.
Fordelerskap plassert på teknisk rom.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon, aggregat montert på teknisk rom.
Eier opplyser om rens av anlegg i 2022, samt at filter skiftet hver 12. måned.

Det balanserte ventilasjonsanlegget er vurdert til Tilstands grad 1 basert på enkel kontroll.
Vurderingen omfatter kun visuell besiktigelse og kontroll av filterbytter.
Det er ikke gjennomført funksjonstesting, målinger eller detaljert gjennomgang av anlegget.

Tilstandsrapport





TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeåret plassert på teknisk rom.







Elektrisk anlegg

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

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

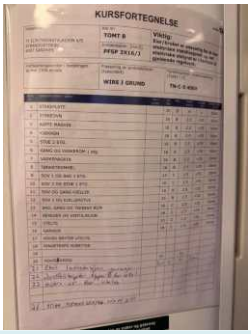
Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret, sikringsskap plassert på teknisk rom.

Skifte av dimmer og 4 spotter på bad i underetasje i 2022.

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.

SINTEF Byggforskserien 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler er normal forventet levetid for drenering/drenssystem rundt bygninger typisk ca. 20–60 år.

Vurdering av avvik:

• Topplist til knaste plast mot grunnmur mangler enkelte plasser.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Avvik: Håndløperen til utvendig trapp til underetasje har en enkel utførelse og tilfredsstiller ikke dagens krav til sikring av trapp. Det registreres også begroing og værslitasje på håndløperen.

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper i naturstein.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring av trappen medfører økt risiko for fall. Oppgradering av håndløper må påregnes. Håndløperen bør samtidig vedlikeholdes eller skiftes som følge av værslitasje og begroing.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2008

Standard
Normal standard på bygget.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppført i 2008, med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning.
Tak tekket med papp.
Det er montert leddport fra 2023.
Det registreres råteskader i nedre del av dørkarm til sidedør/slagdør.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

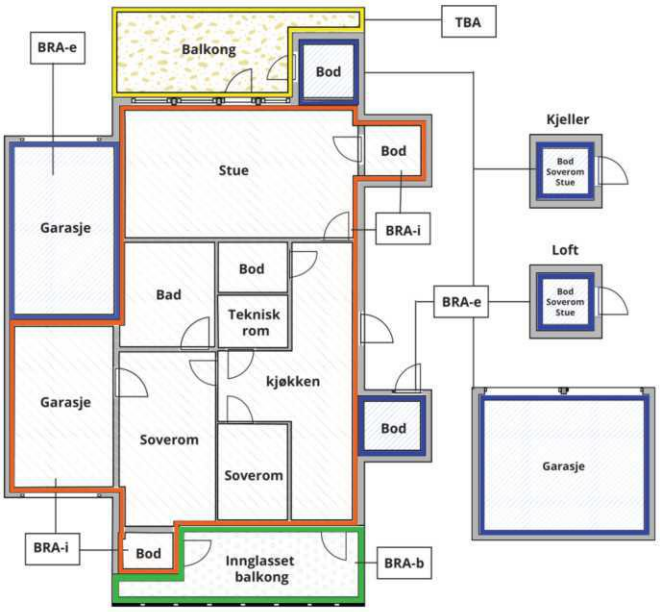
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	87			87	16
1. etasje	99			99	16
Underetasje	93			93	29
SUM	**279**				**61**
SUM BRA	**279**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken/spisestue/trapp		
1. etasje	Entré/gang, stue/trapp, 2 soverom, bi-inngang/vaskerom, bad		
Underetasje	Gang/trapp, 3 soverom, walk-in closet, teknisk rom, bod, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Iht. egenerklæring og tilstandsrapport.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2026	Eskil Engelsgjerd Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	3522		0	464.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vedeveien 42

Hjemmelshaver

Willumsen Cecilie Fenne, Sørensen Sindre

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Galleri	Oppdragsnr.	317260123
Addresse	Vedeveien 42		
Postnr.	4026	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Cecilie Fenne Willumsen		
Selgers navn	Sindre Sørensen		

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?

2008

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

18 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

80279327

Våtrom

Initialer selger:
C F
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Skifte av dimmer og 4 spotter på bad i underetasje i 2022

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring og sluttrapport vedlagt

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 taktekking/takrenner/beslag?

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

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

Tak over inngangsparti skiftet i 2025 etter lekkasje i takfemspring.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Mail med beskrivelse av arbeid utført er vedlagt. FDV dokumentasjon kan også forelegges om ønskelig.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Påbegynnende råte i vinduer mot terraser i sør

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

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

7 vinduer skiftet pga. påbegynnende råte (1 stort vindu ble da erstattet av 2 mindre). Ytterkledning skiftet på hele veggen mot vest og deler av veggen mot sør. Tak over inngangsparti skiftet pga lekkasje i takfremspring. Utført i 2025.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Mail med beskrivelse av arbeid utført er vedlagt. FDV dokumentasjon kan også forelegges om ønskelig.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Installert Podpoint ladestasjon i 2018. Byttet dimmer og 4 spotter på bad i underetasje 2022. Montert stikkontakt i sikringsskap ifm. installasjon av lyse fiber 2024. Byttet termostat på vaskerom 2024.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring og sluttkonrtolldokumenter for alle jobbene vedlagt.

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

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

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

Service og rens av kanalsystem (sist utført februar 2022). Skiftet rotormotor 2016. Skiftet rotomotor og tilluftsvifte februar 2022. Skiftet avtrekksvifte desember 2022.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tre fakturaer fra Gjelsten totalservice AS

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Begynnende råte på sidedør til garasjen

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

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

Skiftet garasjeport i 2023.

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Mail fra GAPO portleverandør. Kostnadene ble dekket direkte av forsikring, så vi har ikke kvittering.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Enebolig i Vedeveien 43 er under restaurering. Ingen nabovarsel mottatt, men de har muntlig indikert noe fasadeendring.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Org. ytterkledning delvis montert m/spiker u/tilstrekkelig rustbeskyttelse. Dette kan gi rustutslag gjennom husmalingen. Ca 1/3 av ytterkledning skiftet i 2025 med riktige spiker. Noen spiker er også boret ut og erstattet, utført av org. spikerleverandør.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Boligen har nedgravd gasstank på 2.7m3 og gasspeis. Service og revisjon/sertifisering av gasstank samt service av gasspeis blir utført i august 2026.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 20.08.2026

Signert av *Cecilie Fenne Willumsen*

Signert av *Sindre Sørensen*

Initialer selger:
C F
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Vedeveien 42, 4026 STAVANGER	
Dato for energimerking **11.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321102**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4879465**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **3522**
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 **2008**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **279,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **279,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

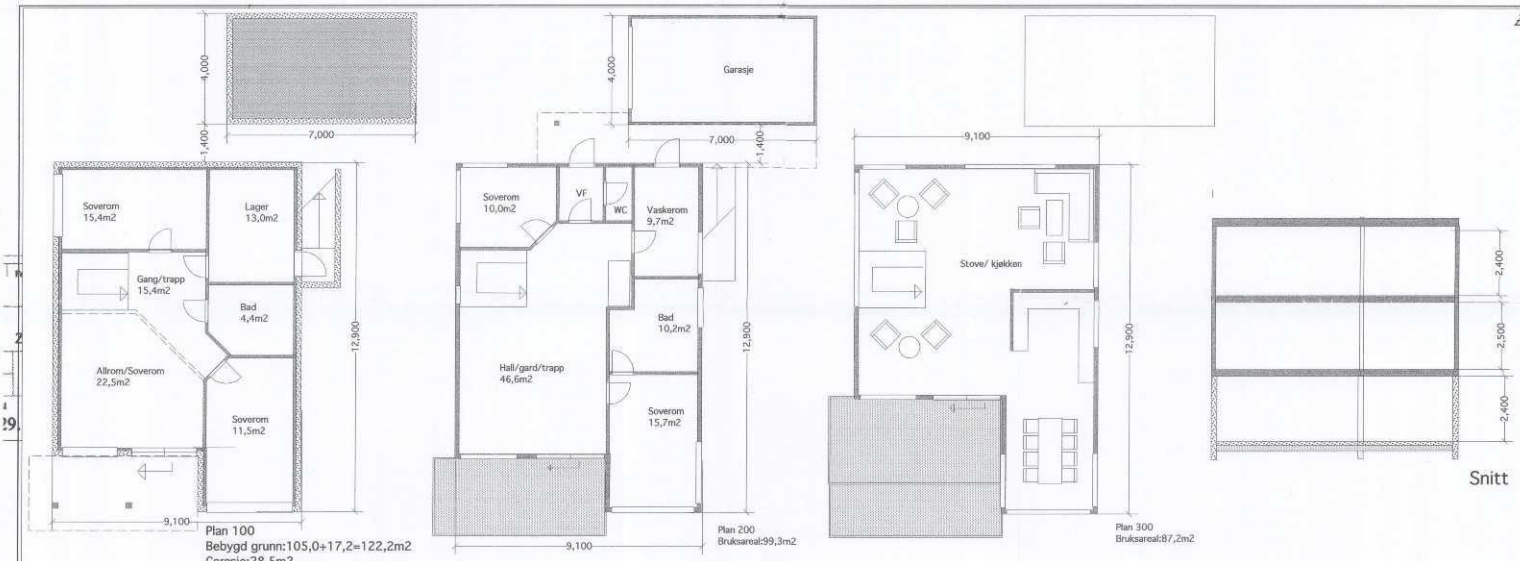
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **144,54 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **129,72 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 193 kWh**

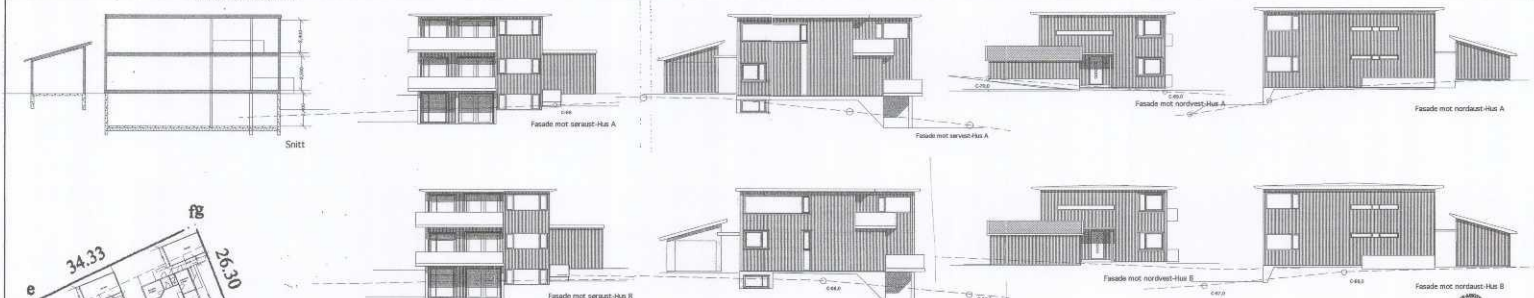
E1

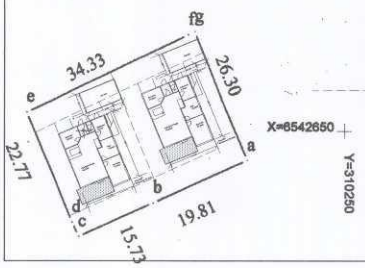


Plan 100
Bebygd grunn:105,0+17,2=122,2m2
Garasje:28,5m2
Bebygd grunn inkl garasje: 150,7m2
Maks BYA 35% er 163m2 bebygd grunn.
Grunnflate:105,0m2
Bruksareal:93,5m2

Plan 200
Bruksareal:99,3m2

Plan 300
Bruksareal:87,2m2





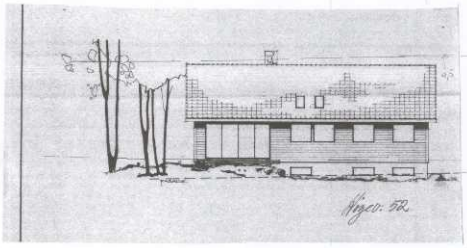
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 23 OKT. 2006
Saksnr 06/11231 Løpenr. 56734/06
Avd. KB Arkivkode ..... L42 ...

Prosjekt for:
Kåre Rødde
Hus A og B
Tomt:Høgeveien 50
Stavanger Kommune
Gnr.28 Bnr. 293
Prosj. 374
Tegn nr:A2-000A2
Samleark
M 1:100/200/500
Dato:19/10-2006

Sivilarkitekt mnal mpa
adr.: Lysefjordgt. 81
4015 Stavanger
Tlf. : 51 56 34 06
Fax. : 51 56 34 44
E-post : aakill@online.no
Hjemmeside : home.sol.no/aakill

Tegningen er underlagt Norsk lov om Åndsverk og kan ikke brukes eller endres uten Arkitekt Vedl.

STAVANGER KOMMUNE
Saksdokument
Dato 23 OKT. 2006
Sak 06/11231 Lnr. 54734/06
Arkiv HD Arkivdel L42



Fasade mot søraust



Fasade mot søraust



31



Fasade mot nord

Fasade av fasader. Kopi av 98
Prosj.nr. Lars Dahle, B 374 9/11-06 A Vall

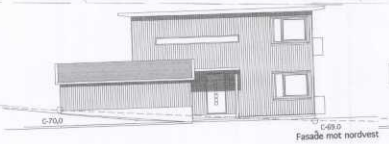
STAVANGER KOMMUNE
Bygningsetaten
Dato 23 OKT. 2006
Ark. Ansvarlig

72



Fasade mot nord

Hoyde 48



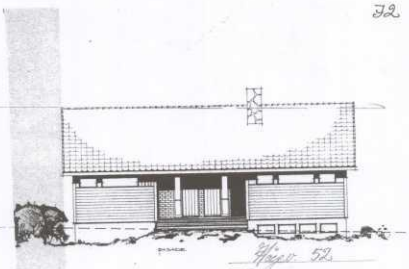
C-70,0

C-69,0

Fasade mot nordvest



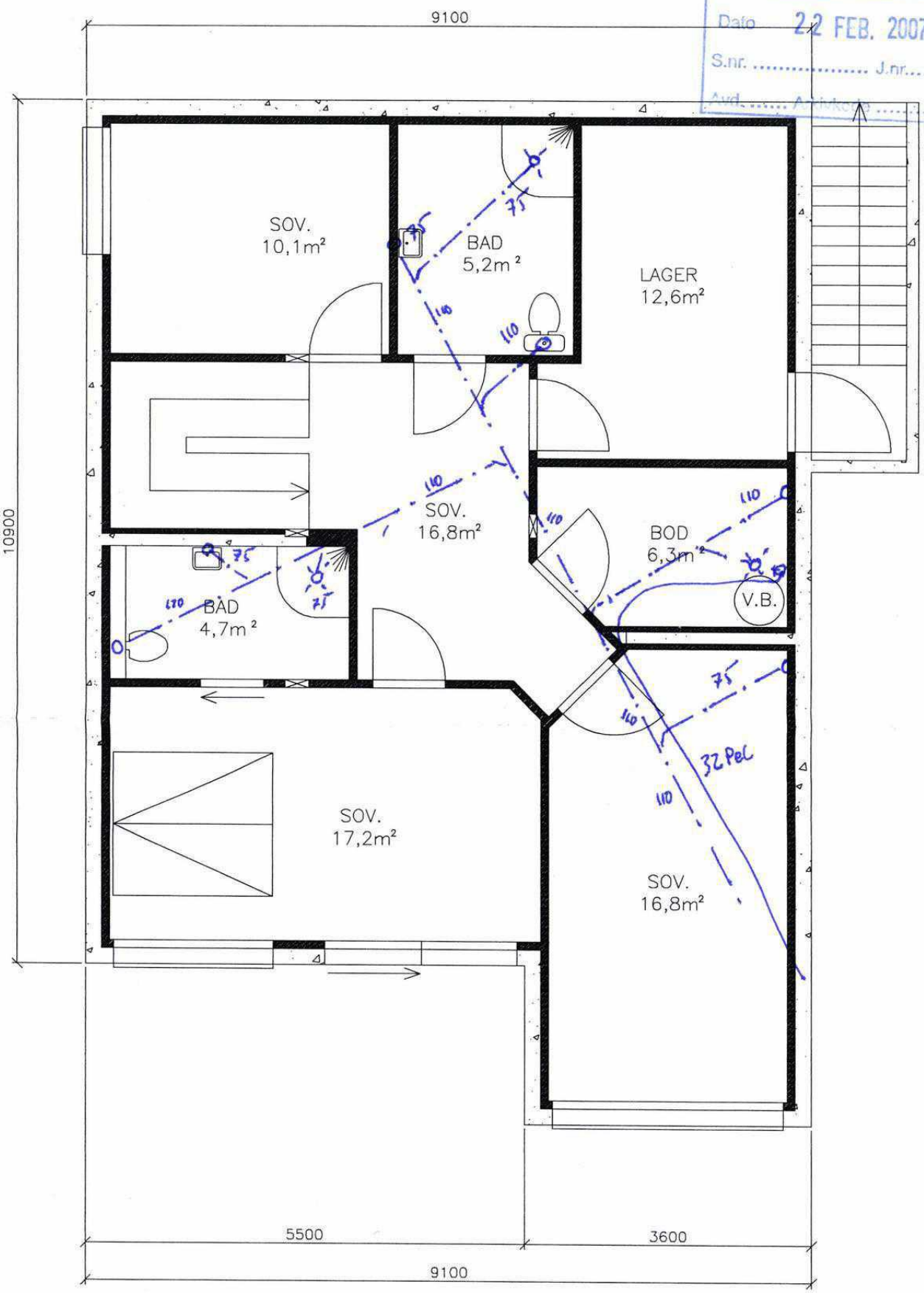
Fasade mot nordvest



Hoyde 52

Vedr. anmerkning
Proj. for kjøreb. dato 13/10-06 av Vol

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 22 FEB. 2007
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

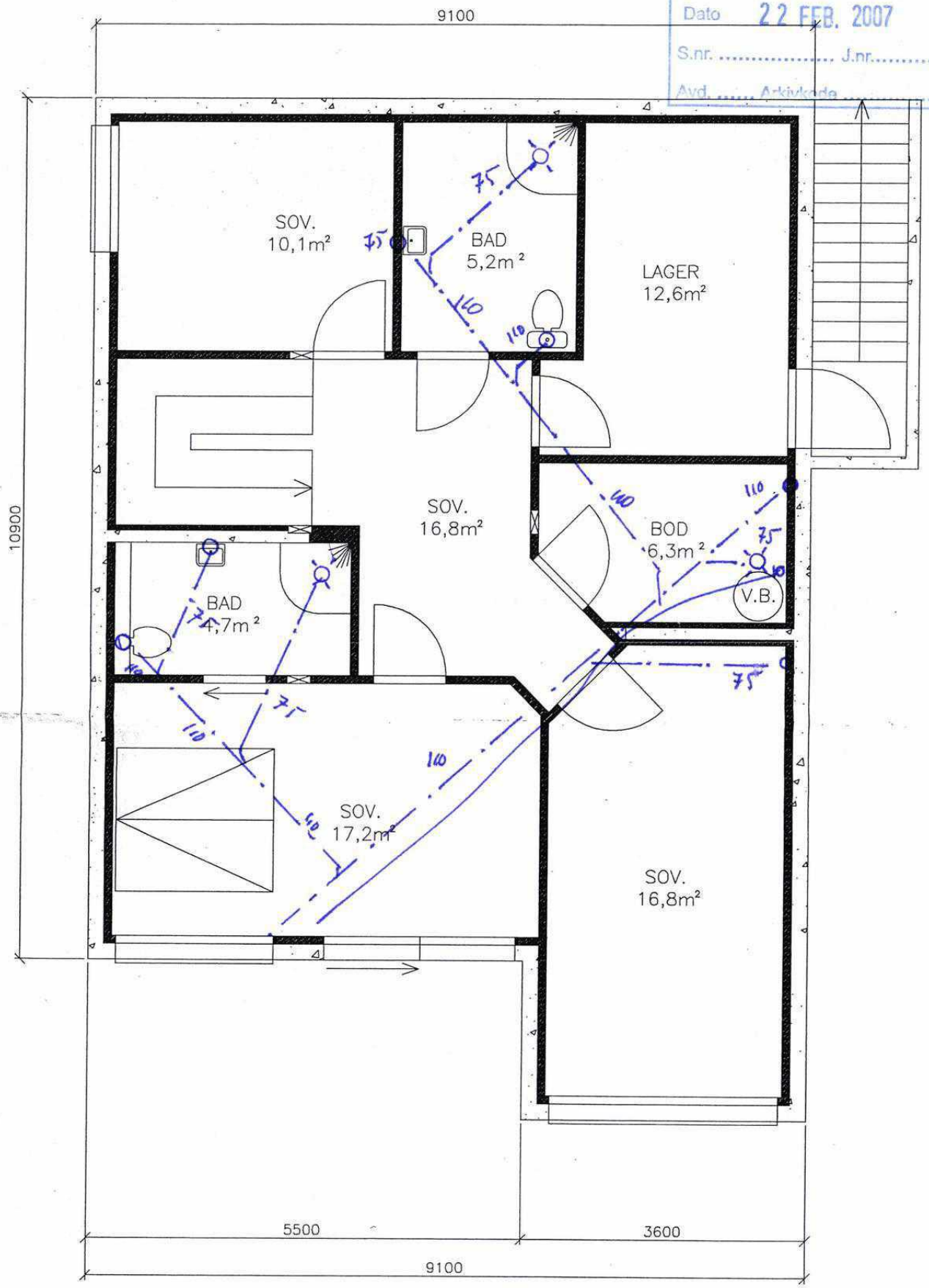


1.ETASJE

PLANTEGNINGER HØGEVEIEN 50 BOLIG A 09 B			
BYGGHERRE: IKR ing.kontor			
FIRMA: IKR INGENIØR K RØDDE	TEGN. ING.K.RØDDE	PROSJ.NR. Høgeveien 50	
	GODKJ.		
	MÅL.	TEGNINGS NR. –	REV.
	DATO 01.02..07		

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IKR IKKE MEDVIRKER I

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 22 FEB. 2007
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



1.ETASJE

PLANTEGNINGER HØGEVEIEN 50 BOLIG A og B

BYGGHERRE: IKR ing.kontor

FIRMA: IKR INGENIØR K RØDDE

TEGN. ING.K.RØDDE	PROSJ.NR. Høgeveien 50
GODKJ.	
MÅL	TEGNINGS NR. – REV.
DATO 01.02..07	

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IKR IKKE MEDVIRKER I

D1

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 23 OKT. 2006
S.nr. 06/11231 J.nr. 36725/06
Avd. KB Arkivkode L42

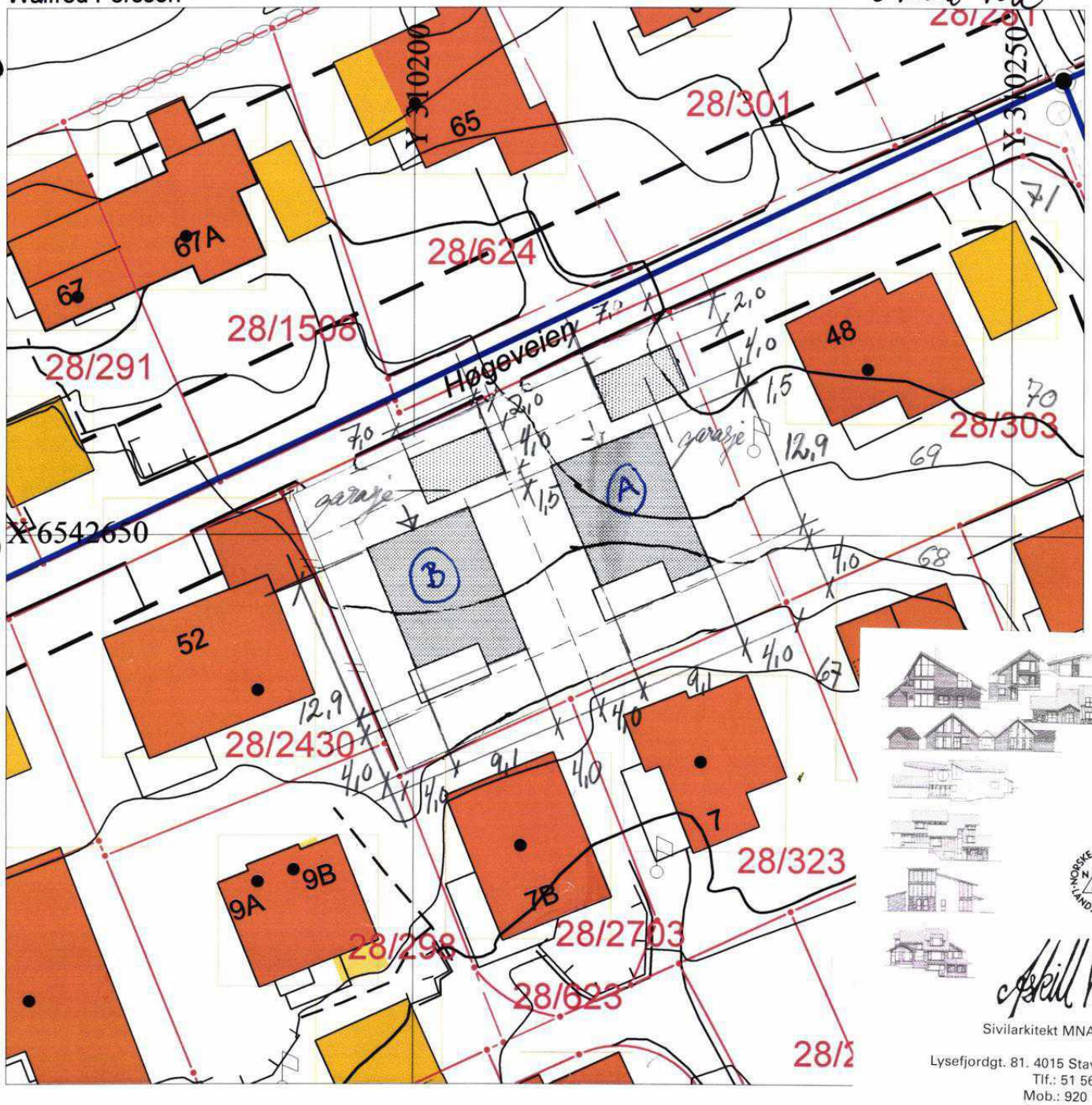
snr. 06/11299 = Bolig B
" 06/11300 = garasje A
" 06/11301 = -"- B
" 06/11302 = rive bolig.
" 06/11303 = -"- garasje

Byggekart over:

Gnr.:	28	Målebrev koordinatbestemt: Nei
Bnr.:	293	
Adresse:	Høgeveien 50	Naboliste vedlegges. Disse skal følge
Areal:	934	byggesøknaden.
Hjemmelshaver:	Tor Kjell Hustøl	
		Symbolforklaring vedlegges.
Målestokk:	1:500	Koordinatsystemet ref. seg til Euref 89.
Kultur og byutvikling		Høydegrunnlag: NN 1954.
Oppmålingsavdelingen,	06/07/06	

Walfred Persson

Proj. Tor Kåre Rødde
R. 3174 / 4/9-06
Askill Voll



Sivilarkitekt MNAL NPA

Lysefjordgt. 81. 4015 Stavanger
Tlf.: 51 56 34 98
Mob.: 920 15 003
Faks: 51 56 18 44
E-post: askill@online.no
http://home.online.no/~askill

Tekstside til byggekart over:

Gårdsnummer: 28
Bruksnummer: 293
Adresse: Høgeveien 50
Gjeldende plan: 1989

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

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

Øvrige forhold som må ivaretas:

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

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

Kultur og byutvikling
Oppmålingsavdelingen, 06.07.06

Walfred Persson

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

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

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

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

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


Y 310200
Y 310250
X 6542700
X 6542650
X 6542600
69,40
69,20
68,60
68,40
28/281
28/301
28/624
28/1508
28/291
68,76
69,8
28/303
68,03
HUS A
28/3522
28/293
28/2430
28/1090
28/298
28/3467
28/323
28/2703
28/623
28/606
28/2187
28/1050
28/1048
N
Kartskisse
Dato: 27/03/07
Målestokk 1:500
Stavanger kommune

Hus A

75,7 (Mine nabo)
− 5,9

69,8 + gc.
69,4 (etter tegning)

Hus B
er dermed 0,5 meter lavere

D1

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 22 FEB. 2007
S.nr. ..... J.nr. .....

Byggekart over:

Gnr.:	28
Bnr.:	293
Adresse:	Høgeveien 50
Areal:	934
Hjemmelshaver:	Tor Kjell Hustøl
Målestokk:	1:500
Kultur og byutvikling Oppmålingsavdelingen,	06/07/06

Målebrev koordinatbestemt: Nei

Naboliste vedlegges. Disse skal følge byggesøknaden.

Symbolforklaring vedlegges.

Koordinatsystemet ref. seg til Euref 89.

Høydegrunnlag: NN 1954.

Proj. for Kåre Rødde
Nr. 3174 / 4/9-06
Askill Voll

Walfred Persson
Walfred Persson



Askill Voll
Sivilarkitekt MNAL NPA
Lysefjordgt. 81. 4015 Stavanger
Tlf.: 51 56 34 98
Mob.: 920 15 003
Faks: 51 56 18 44
E-post: askill@online.no
http://home.online.no/~askill

D1

Byggekart over:

Gnr.:	28
Bnr.:	293
Adresse:	Høgeveien 50
Areal:	934
Hjemmelshaver:	Tor Kjell Hustøl
Målestokk:	1:500
Kultur og byutvikling Oppmålingsavdelingen,	06/07/06

Målebrev koordinatbestemt: Nei

Naboliste vedlegges. Disse skal følge byggesøknaden.

Symbolforklaring vedlegges.

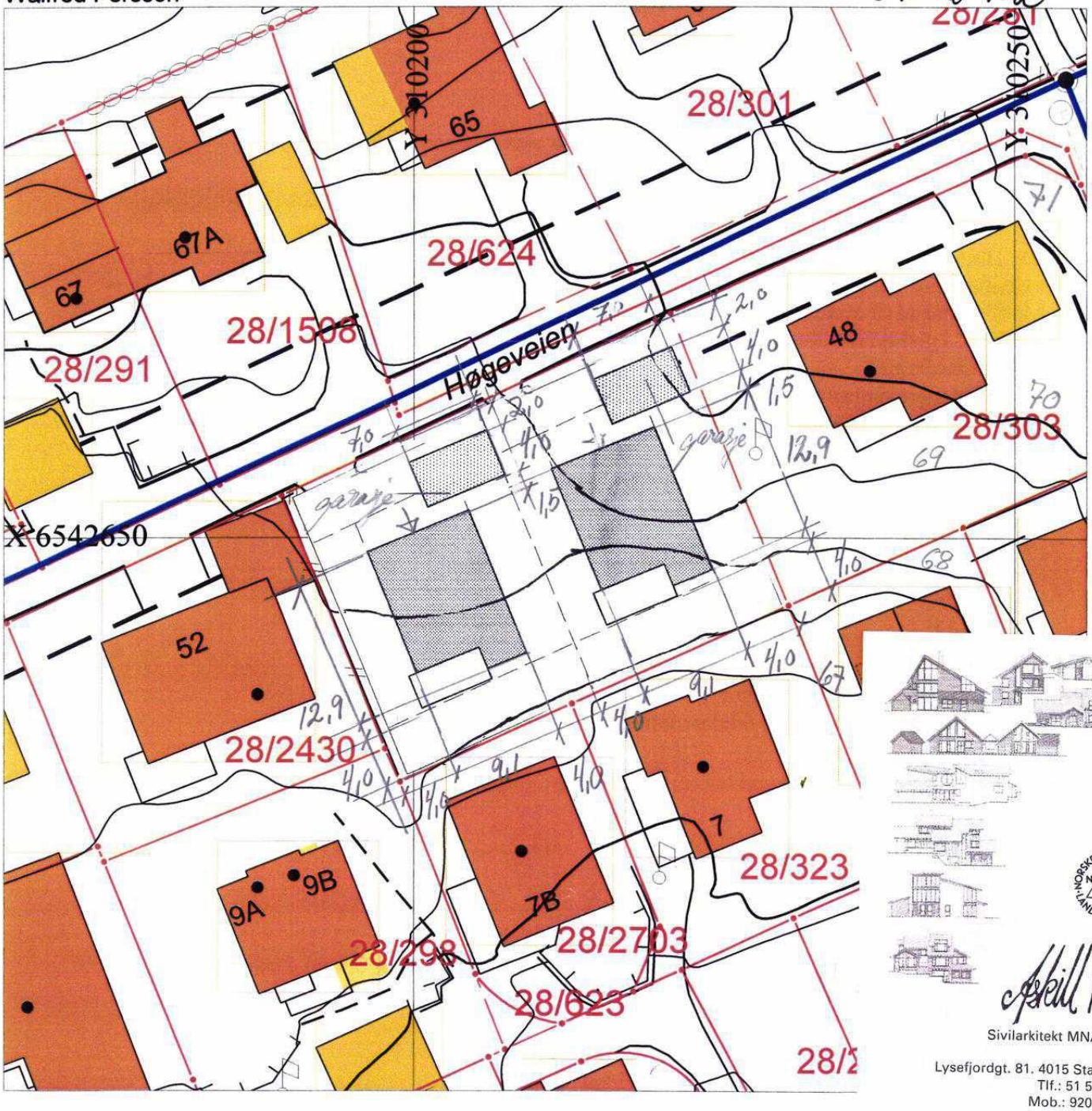
Koordinatsystemet ref. seg til Euref 89.

Høydegrunnlag: NN 1954.

Walfred Persson

Walfred Persson

Proj. Tor Kåre Rødde
Gnr. 28/293 4/9-06
Askill Voll



Sivilarkitekt MNAL NPA

Lysefjordgt. 81. 4015 Stavanger
Tlf.: 51 56 34 98
Mob.: 920 15 003
Faks: 51 56 18 44
E-post: askill@online.no
http://home.online.no/~askill

Tekstside til byggekart over:

Gårdsnummer: 28
Bruksnummer: 293
Adresse: Høgeveien 50
Gjeldende plan: 1989

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

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

Øvrige forhold som må ivaretas:

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

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

Kultur og byutvikling
Oppmålingsavdelingen, 06.07.06

Walfred Persson

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

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

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

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

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

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Alexander Kiellands gate 2
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Kåre Rødde
Bakkebråtet 7

4026 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	OWE-06/11231	BYG 28/3522	18591/08	02.04.2008

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 28/3522. Byggestedsadresse: Høgeveien 50A
Tiltakshaver: Kåre Rødde
Tiltakets art: NYBYGG ENEBOLIG + GARASJER

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningsrådet) 31.01.2007 og kan tas i bruk.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Oddvar Wersland
saksbehandler

OWE

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side
	av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
	28	3522				A
	Adresse: Høgeveien 50			Postnr.: 4026	Poststed: STAVANGER	

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 28 MARS 2008
S.nr. 06/11231 J.nr. 184888
Avd. KB Arkivkode L45

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:		

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☒ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	01 - 05	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: IKR ingeniørkontor as

Dato: 26/3 Underskrift: Kåre Rødde

Gjentas med blokkbokstaver: KÅRE RØDDE

© NBR nr. 5187 Juli-2003

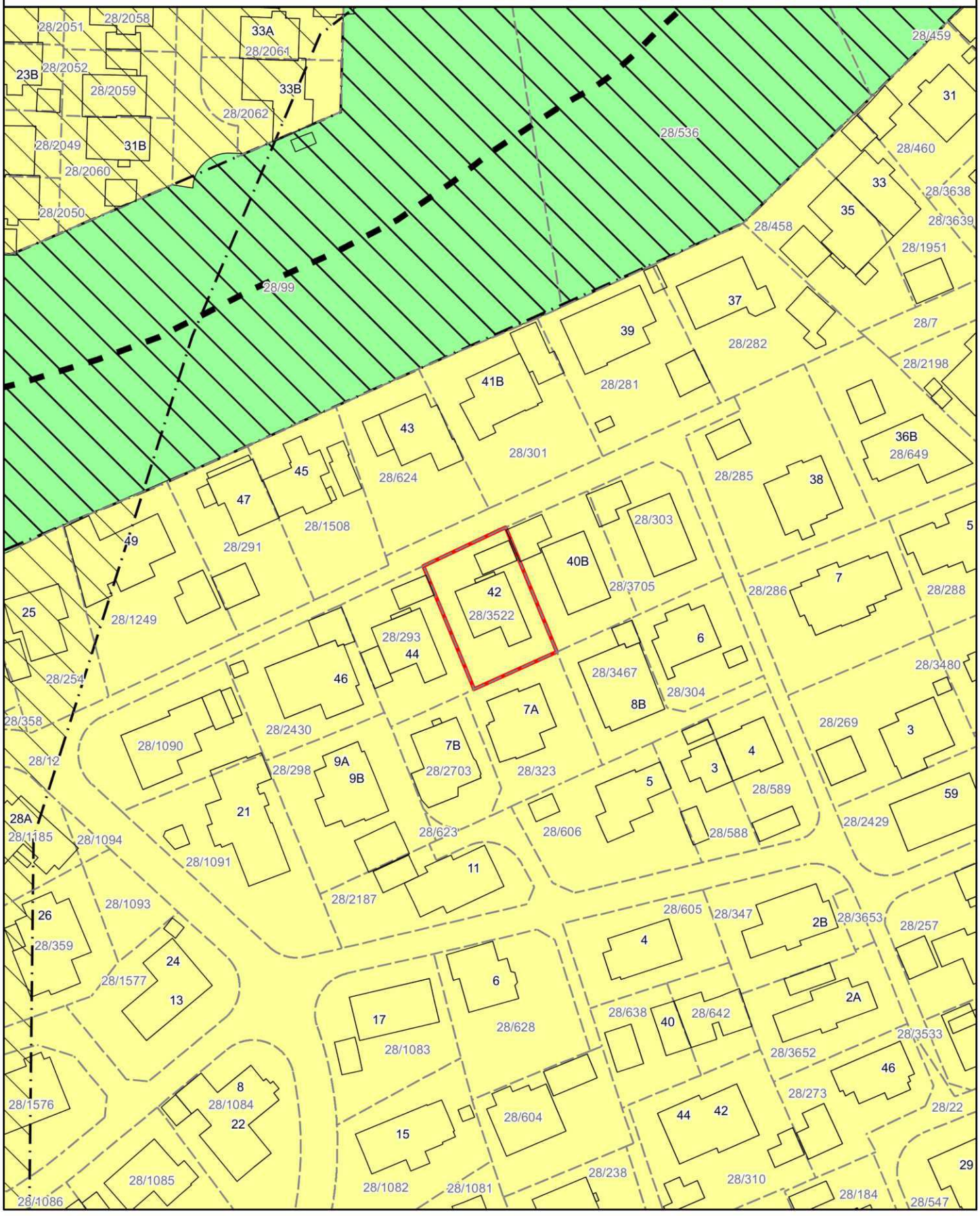
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 28/3522/0/0
Dato: 2026-07-06
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



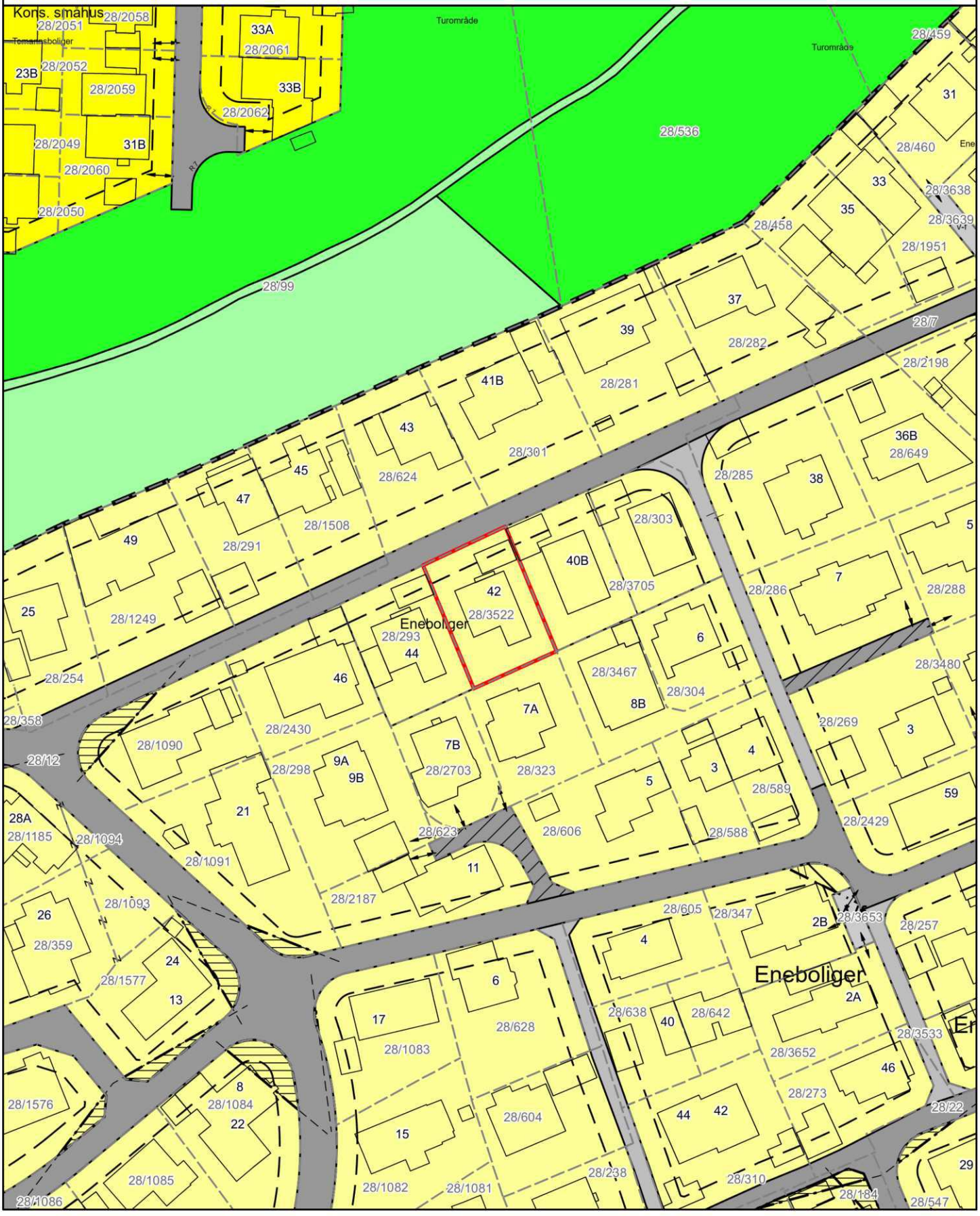
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 28/3522/0/0
Dato: 2026-07-06
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1989
Ikrafttredelsesdato: 13.2.2006

Stavanger kommune

N



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
PLAN 1989 INDRE TASTA – Tasta bydel

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 13.02.06 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Byplansjef 11.09.2014	Tilføyelse i § 2.1.1	pbl § 12-14
Byplansjef 09.11.2015	Tilføyelse i § 2.1.1	pbl § 12-14
Byplansjef 27.01.2017	Tilføyelse i § 2.1.2	pbl § 12-14
Delegert 09.05.2025	Tilføyelse i § 2.1	pbl § 12-14

§ 1 Formål

Formålet med planen er å fastsette rammer for videre utbygging i området, samtidig som bokvaliteter og trafikksikkerhet ivaretas. Det skal også sikres gode forbindelser for myke trafikkanter mellom grøntområdene, de offentlige områdene og de enkelte boligområdene.

§ 2 Byggeområder

2.1 Boligområder

Det tillates bare en avkjørsel pr. eiendom. Ved søknad om byggetiltak på eiendommer som i dag har tilkomst fra gang-/sykkelvei, skal muligheten for flytting av tilkomst til kjørevei alltid vurderes. For hjørneeiendommer/eiendommer med veger på to sider, skal tilkomst alltid legges til vegen med best standard når det gjelder trafikksikkerhet. Innredning av flere boenheter/fradeling av nye tomter kan bare tillates der tilkomst kan legges til opparbeidet kjøreveg i min 4 meters bredde.

Garasjer tillates oppført i nabogrense, også der garasje er sammenbygd med bolig. Mot offentlig veg må avstanden være 5 meter dersom garasjen er plassert vinkelrett på veien. Dersom det er trafikksikkerhetsmessig tilrådelig og forsvarlig ut fra gatebildet på den enkelte strekning, og plasseringen er parallell med veien, kan garasje plasseres 1 meter fra vei. Dette gjelder ikke mot Randabergvegen der all bebyggelse skal ligge innenfor viste byggegrenser. Garasjer kan ha maks mønehøyde = 4 meter.

Viste midlertidige avkjørsler til Randabergveien, kan bare benyttes av eksisterende etablerte/ godkjente næringsvirksomheter. Når virksomheten opphører, skal avkjørselen legges om. Avkjørslene skal ha frisiktsoner i henhold til Vegnormalen.

Ved gnr/bnr. 28/349 tillates det to avkjørsler under forutsetning at eiendommen brukes som tomannsbolig.

2.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse
Tomtene kan bebygges med ene- eller tomannsbolig. Vertikaldelte tomansboliger kan bare tillates på tomter som naturlig lar seg dele i to regulære parseller. Vertikaldelte tomannsboliger kan ha til- og påbygg i grense mot naboenhet.

Der byggegrensene tillater det, kan tomtene bebygges med inntil %BYA=35%. Maks gesims-/mønehøyde = 4,5/7,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Hovedretning på boligtak skal være i terrengets lengderetning. Tak skal som hovedregel utføres som saltak. Eventuelle takoppbygg kan maksimalt utgjøre 1/3 av takets lengde. Oppbygg skal underordnes husets hovedform.

Andre takformer kan tillates dersom dette kan gis en god tilpassing til nabobebyggelse og landskap. Ved flatt tak tillates gesims-/mønehøyde = 6,0 m. Ved slik søknad skal nabobebyggelsen vises på fasadeoppriss.

Ved deling av gnr/bnr 28/303 kan gjenværende og fradelt tomt kun bebygges med 1 boenhet pr. tomt.

Gnr./bnr. 28/341 og framtidig utskilte parsell fra denne eiendom skal bruke samme atkomst fra Fjellstigen som vist på plankart. Når ny avkjørsel mot Fjellstigen etableres, skal eksisterende atkomster mot Fjellstigen i nordvest og Bakkebråtet i sør stenges.

2.1.2 Rekkehus
Til- og påbygg, samt carport, er maksimalt tillatt som vist på situasjonsplan med tilhørende tegningsmateriale, alle datert siv. ark Jonny Johansen 09.12.2014 (se vedlegg). Bebyggelse med utbyggingsmulighet A, kan velge hvilken utbyggingsform de ønsker. Dette gjelder ikke plassering av carport som skal være som vist på situasjonsplanen.

2.2 Offentlig bebyggelse

2.2.1 Skole. Maks %BYA=25%.

2.2.2 Barnehage. Maks %BYA= 20%, maks gesims-/mønehøyde = 3/6 m.

2.2.3 Idrettsanlegg. Anlegget anses som fullt utbygd.

2.2.4.Kirke. Tilbygg tillates innenfor de viste byggegrensene.

2.3. Garasjeanlegg
Maks %TU=50%. Maks gesims/mønehøyde= 6 m. Skjemmende utelagring er ikke tillatt.

2.4 Bensinstasjon
Maks %TU=50%. Maks gesims/mønehøyde =6 m. Skjemmende utelagring er ikke tillatt.

2.5 Kombinert formål – forretning/kontor
TU= maks 100%. Maks gesims/mønehøyde= 6/8 m. Det tillates maksimalt 1000 m² T-BRA detaljhandelsareal. Parkeringdekningen skal være 1 plass pr. 100 m².

§ 3 Trafikkområder

Der vegbredde og avkjørselssituasjon tillater det, kan det tilrettelegges for gjesteparkering i form av kantparkering.

Gang-/sykkelveg mellom Nestunveien 8 og 10 kan bare gjennomføres såfremt dette skjer samtidig med alle viste trafikksikkerhetstiltak i krysset Nestunvegen/Midtunveien.

§ 4 Friområder

I alle friområdene kan det tilrettelegges for de aktiviteter det til enhver tid måtte være behov for. I opparbeidingen skal det legges vekt på å ivareta eksisterende verdifull vegetasjon.

§ 5 Spesialområder

5.1 Spesialområde bevaring - bolig
Bebyggelse med tilhørende uteareal/vegetasjon skal ivaretas. Alle tiltak vedr. eiendommene skal forelegges byantikvaren før godkjenning. Dette gjelder også utforming av støyskjerm ved Randabergveien 77.

5.2. Spesialområde frisiktsone
I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over vegbanen. Der frisiktsoner er inntegnet i forhold til enkeltavkjørsler, dvs Randabergveien 59-65, faller frisiktsonen vekk dersom tilkomst legges om.

§6 Fellesområder

7.1 Felles tilkomstveger.
De enkelte vegene er felles for de eiendommene som ligger til den enkelte veg og som i planen har inntegnet tilkomst til vegen.

7.2 Felles gangareal
FG1 er felles for eiendommene innenfor areal markert med 1.
FG2 er felles for eiendommene innenfor areal markert med 2.

7.3. Felles parkering

FP er felles for skolen og barnehagen.
FP1 er felles for eiendommene innenfor areal markert med 1.
FP2 er felles for eiendommene innenfor areal markert med 2.

7.4 Felles lek

FL1 er felles for eiendommene innenfor areal markert med 1.

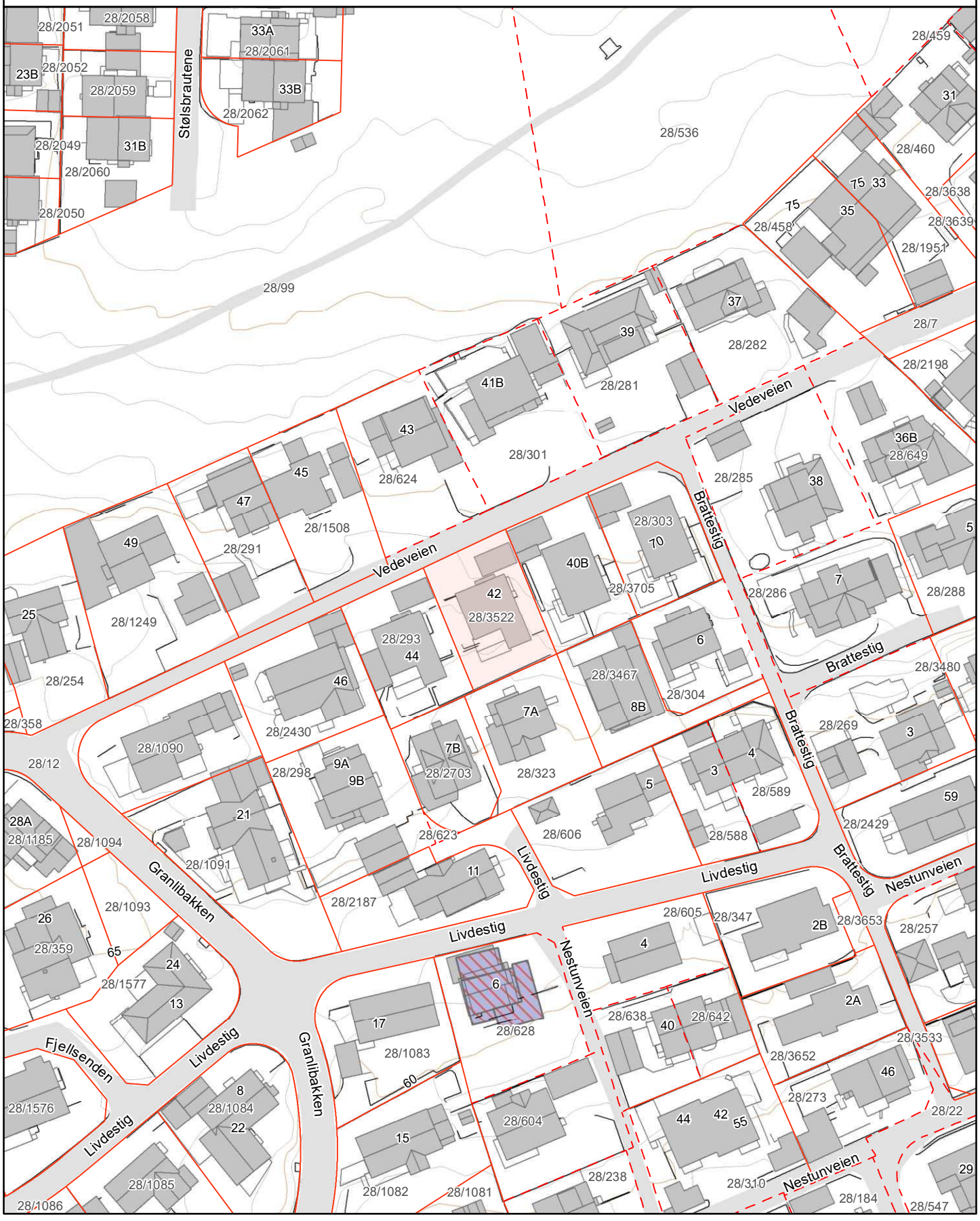
7.5 Felles grøntanlegg

Fgr 2 er felles for eiendommene innenfor areal markert med 2.
Fgr 3 er felles for eiendommene innenfor areal markert med 3.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 28/3522/0/0
Dato: 2026-07-06
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 06.07.2026 12:54

Eiendom 1103-28/3522

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	14.02.2007	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	464 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	28	Beregnet areal	464,6	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	3522	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Vedeveien 42	4026 Stavanger	Indre Tasta	Indre Tasta	Tasta

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
14.02.2007	Kart- og delingsforretning	1103-28/3522	Mottaker	464
		1103-28/293	Avgiver	-464
08.12.2014	Oppmålingsforretning	1103-28/323	Berørt	0
		1103-28/3705	Mottaker	457,3
		1103-28/303	Avgiver	-457,2
		1103-28/3522	Berørt	0
		1103-28/3467	Berørt	0
		1103-28/2524	Berørt	0
		1103-28/304	Berørt	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	4879465			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	16.04.2007	Areal, bolig (bruk/brutto)	279/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	30.03.2008	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	279/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	279	6	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	99/0	0/0	99/0
H02	Hovedetasje	0	87/0	0/0	87/0
U01	Underetasje	0	93/0	0/0	93/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	4879481	Sefrak	Nei

Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.11.2007	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	30.03.2008	Areal, annet (bruk/brutto)	25/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	25/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	25/0	25/0

Oversiktskart

Adresse: **Vedeveien 42, 4026 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/28/3522/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 465 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 06.07.2026



Matrikkelkart

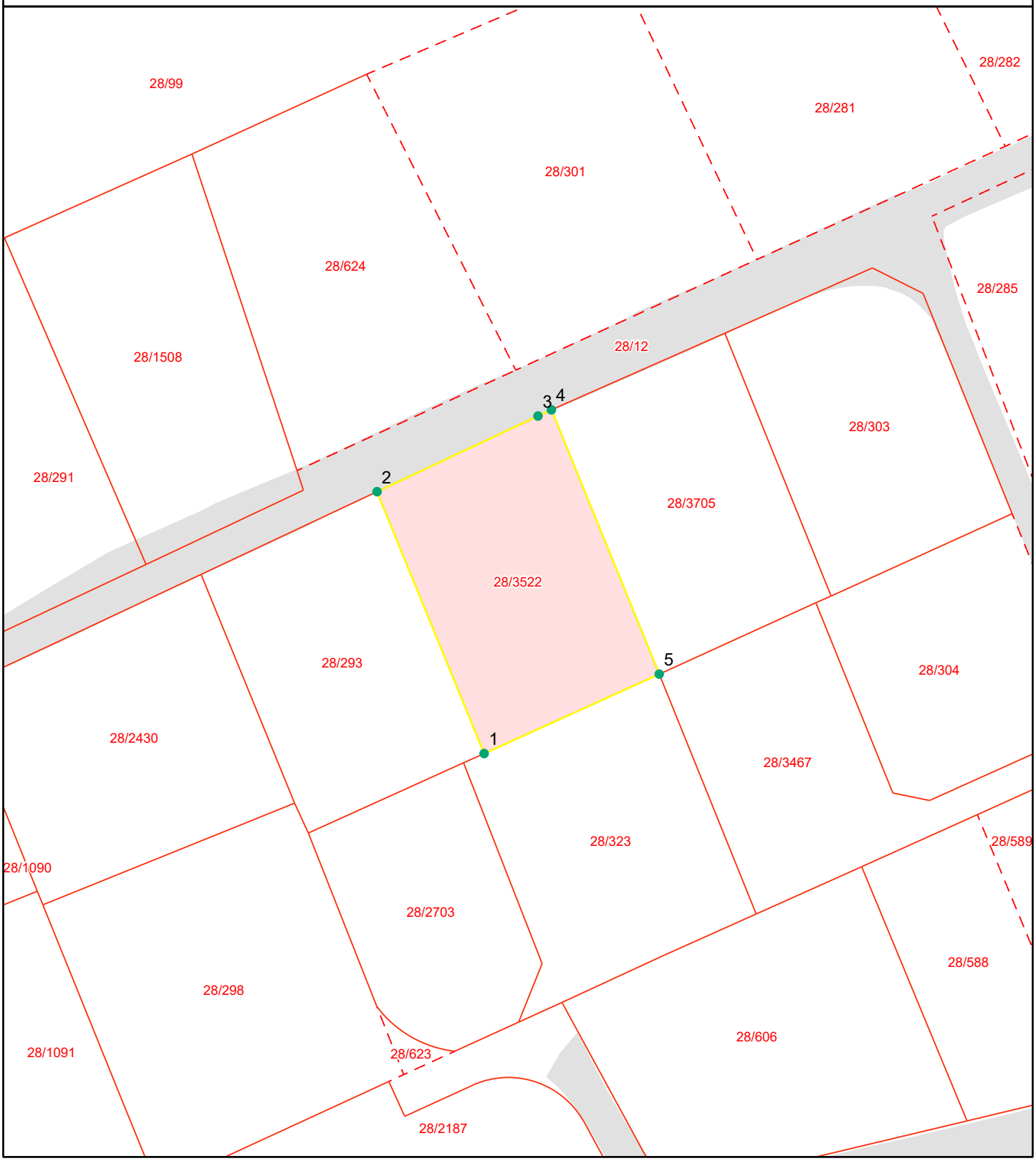
Adresse: **Vedeveien 42, 4026 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/28/3522/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 465 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 06.07.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 465 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6542637.02	310215.06	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	26.15	0
2	6542661.15	310205.18	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	16.45	0
3	6542668.12	310220.03	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.37	0
4	6542668.69	310221.27	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	Terrengmålt	13	26.38	0
5	6542644.34	310231.22	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	17.79	0

Vedeveien 42

Nabolaget Indre Tasta - vurdert av 117 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Byfjord skole (1-7 kl.) 384 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Tasta skole (1-7 kl.) 373 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km
BISS Sentrum (1-10 kl.) 231 elever, 11 klasser	17 min 1.4 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 317 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Tastarustå skole (8-10 kl.) 404 elever, 34 klasser	12 min 1 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate 250 elever, 19 klasser	17 min 1.4 km
Stavanger offshore tekniske skole 440 elever	19 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fjellsenden Linje 5, 15, X71	6 min 0.5 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	9 min 3.6 km
Stavanger Sola	20 min

BARNEHAGER

Smiene barnehage (1-6 år) 59 barn	4 min 0.4 km
Barnehagen Tasta (1-5 år) 61 barn	8 min 0.7 km
Espira Fjellsenden (0-5 år) 70 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tasta	9 min
Helgø Meny Tasta	10 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

Alti Tasta	10 min
Vitusapotek Tasta	9 min
Alti Tasta Vinmonopol	10 min

SPORT

Tastaveden skole	5 min
Tastahallen	6 min
SATS Tasta	10 min
SKY Fitness Byfjordparken	14 min

«Fredelig, etablert og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

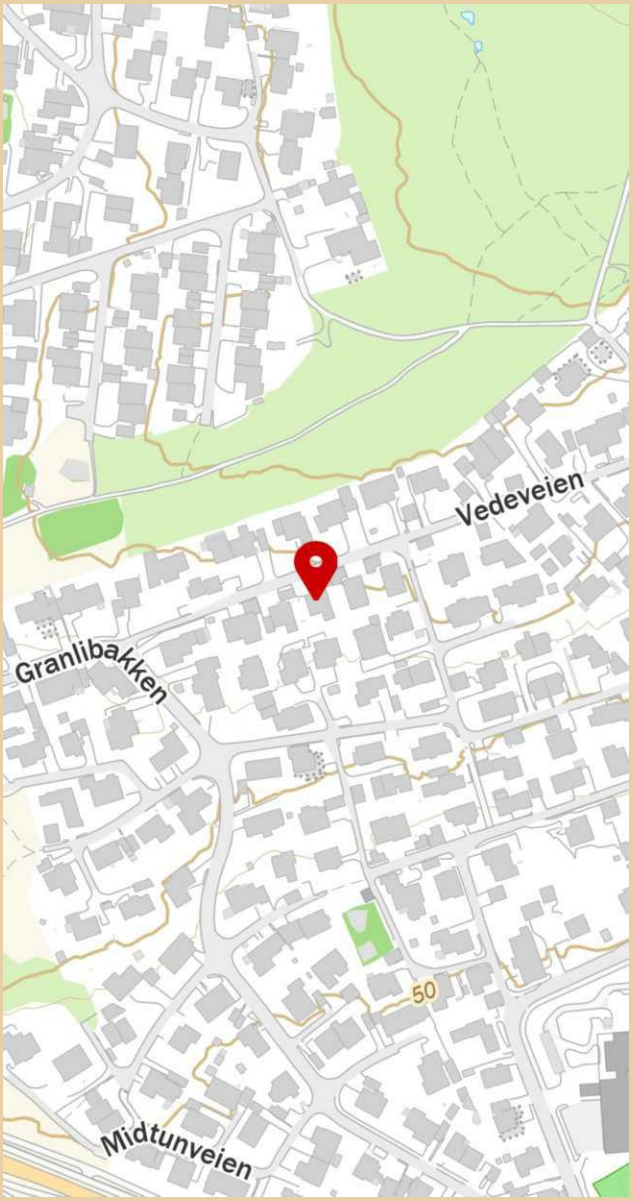
Gateparkering
Lett 87/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vedeveien 42, 4026 Stavanger
Gnr. 28, Bnr. 3522, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
317260123

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Nikolai Tvedt

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 414 94 331

E-post: nikolai.tvedt@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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