PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

GRANITTVEIEN 18A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger

Reguleringskart og bestemmelser

Utskrift fra matrikkelen

Seksjonering

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Granittveien 18A , 4027 STAVANGER STAVANGER kommune

gnr. 28, bnr. 61, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 08.01.2026 **Rapportdato:** 13.01.2026 **Oppdragsnr.:** 12301-3568 **Referansenummer:** IK1102

Foretak: Rogaland Takstpartner AS

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av NITO

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normal stand i forhold til alder. Det er utført flere oppgraderinger på 2000-tallet. Noen av disse bærer preg av ufagmessig utførelse. Noen bygningselementer er eldre med begrenset levetid, og det bør derfor påregnes fremtidige påkostninger på noen av disse. Hele rapporten må leses for å få ett riktig/helhetlig bilde av boligen. Det er behov for normalt vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1893

UTVENDIG Gå til side

Taket er snødekt og derfor ikke kontrollert, alder er ukjent.
Aluminiums renner og nedløp.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
På ett generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at ved etterisolering av denne typen vegger er det viktig at det gjøres ihht anbefalinger fra Sintef/byggforsk. Da spesielt med tanke på ventilering/lufting/dampsperre.
Takkonstruksjonen er kledd inne.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass(ett vindu med enkle glass). Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Terrassen er snødekt og derfo rikke kontrollert.
Trapper i mur/stein.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Boligen har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Ukjent byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner(grunnet tømmervegg og ellers yttervegger).
Det er benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Bereder i krypkjeller(ukjent prod.år og volum). Tg er kun satt med bakgrunn i at funksjon er ivaretatt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Etter alder, er det ikke ivaretatt drenering utover datidens byggeteknikker som f.eks steinsetting av muren. Rom under terreng egner seg av den grunn ikke til innredning.
Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med stein/mur. Utvendig er resten av muren utilgjengelig for kontroll/under terreng, innvendig er muren tildekket(utforede vegger). Det lar seg derfor ikke gjøre med direkte kontroll av grunnmuren.
Tilstandsgraden er satt hovedsakelig med bakgrunn i den/de delene av muren som var tilgjengelig for kontroll på befaringen og alder.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Boligen ligger i et skrånende terreng med manglende fall på terreng fra muren på baksiden av boligen. Boligen ligger i et skrånende terreng med manglende fall på terreng fra muren på baksiden av boligen.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

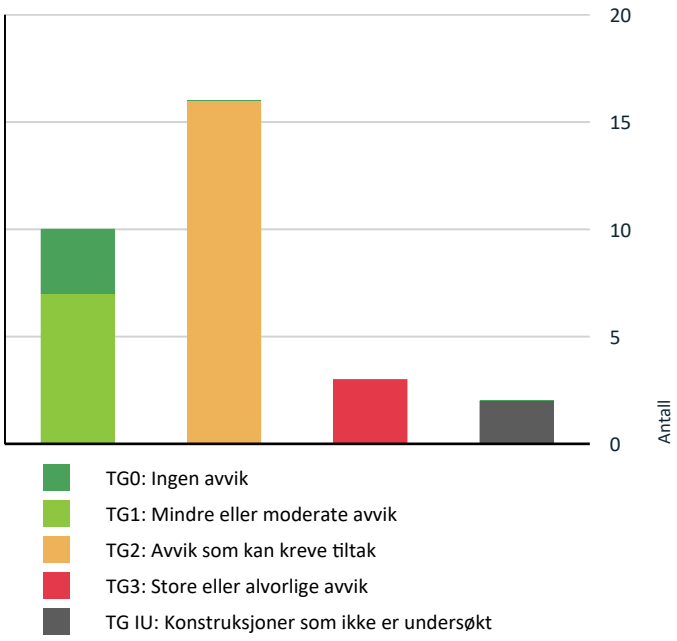
Enebolig

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

Tegninger som er kontrollert er seksjonerings tegninger fra 2008 stemplet hos kommune.
Bod og innglasset platting er ikke beskrevet på tegninger.
Tiltaket kan kreve søknad om fasadeendring.

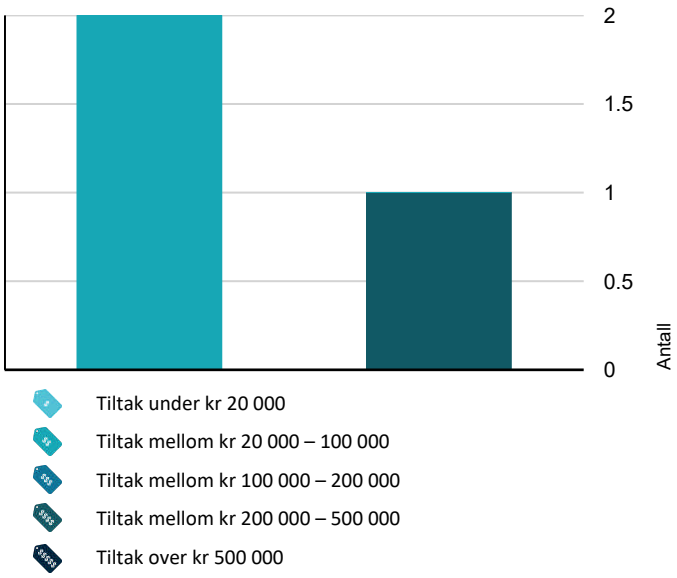
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1893

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er snødekt og derfor ikke kontrollert, alder er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



TG 2 Nedløp og beslag

Aluminiums renner og nedløp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det ene nedløpet mangler endestykke samt overgang mellom renne og nedløp. Noen renne kroker har rustskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres endestykke og overgang mellom renne og nedløp for å sikre korrekt avrenning og unngå vannskader på fasade og grunnmur.

Rustskadde rennekroker bør skiftes ut for å forhindre videre korrosjon og redusert bæreevne, som kan føre til at renner løsner eller får lekkasjer.



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Vegger i bod er utført med egeninnsats av eier. Oppbygningen er ikke mulig å kontrollere, da spesielt med tanke på isolasjon og dampsperre.
På ett generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at ved etterisolering av denne typen vegger er det viktig at det gjøres ihht anbefalinger fra Sintef/byggforsk. Da spesielt med tanke på ventilering/lufting/dampsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er kledd inne. Direkte kontroll av denne og stikktagninger er derfor ikke mulig. Det er ukjent om konstruksjonen er etterisolert. På oppføringstidspunktet ble det ikke brukt isolasjon. Ved etterisolering av denne typen konstruksjoner(åsekonstruksjoner og eldre konstruksjoner med sperr) vil det også være behov for ventilering av konstruksjonen. Manglende ventilering kan føre til kondens og videre til fukt/råte skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gitt informasjon om denne typen skader/feil oppbygning. For riktig oppbygning av denne typen konstruksjoner anbefales det å følge Byggforsk Sintef sine anbefalinger.
Tak i boden er bygget opp med egeninnsats av eier. Det er ikke mulig å kontrollere utførelsen da spesielt mtp lufting og isolasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler noen bord nederst på utkraget kasse på tak på den ene siden.
Det er stedvis noe svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden til takkonstruksjonen, spesielt med hensyn til lufting og isolasjon, da manglende ventilering kan føre til kondens, fukt- og råteskader.

Manglende bord på utkraget kasse bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og ytterligere skader.

Svertesopp bør fjernes, og årsaken til soppdannelsen bør kartlegges og utbedres for å unngå videre utvikling av sopp og potensielle fuktskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass(ett vindu med enkle glass). Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

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

Vannbord under vindu er ikke montert korrekt. Vannbordet er montert under «sporet» som er ment for vannbord og det er brukt fuge for tetting. Fugemasse ansees ikke som en varig tett løsning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vannbordet bør monteres korrekt i henhold til produsentens anvisninger, slik at det plasseres i riktig spor og uten bruk av fuge som eneste tetting.

Feilmontert vannbord kan føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen, med risiko for fuktskader og redusert levetid på både vindu og tilstøtende bygningsdeler.



TG 2 Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Stedvis litt slitasje på utvendige dører.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er snødekt og derfor ikke kontrollert.
På ett generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innglassede terrasser/balkonger samt hagestuer kan ha utettheter rundt glass og vinduer. Disse er ment som beskyttelse mot vær og vind, men ikke som en tett konstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 3 Utvendige trapper

Trapper i mur/stein.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Arbeid med overflater, listverk og avslutninger bærer flere plasser preg av ufagmessig utførelse. Noen plasser mangler listverk f.eks rundt dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger i forhold til ferdigstilling av arbeid samt noen utbedringer på innvendige overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Tre søyler er plassert direkte ned mot betong. Den ene søylen bærer preg av borebiller og fuktskader.
Krypkjeller har ingen synlige fuktindikasjoner på befaringen. På ett generelt grunnlag regnes denne type konstruksjon som en risikokonstruksjon grunnet faren for fukt og påfølgende fare for biologisk aktivitet. Det anbefales derfor jevnlig kontroll, alternativt montere ett avfukter system. Denne typen konstruksjoner har en hyppig skadefrekvens og konstruksjonen er utsatt for fuktskader.
Det er spor etter flyvehull fra borebiller i treverket. Det er ukjent om det er aktivitet. Det anbefales kontroll av egnet firma.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering av krypkjelleren for å redusere risikoen for fuktskader og biologisk aktivitet som råte og skadedyr.

Søylen med tegn til borebiller og fuktskader bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling.

Det anbefales jevnlig kontroll av krypkjelleren, samt vurdering av å montere et avfuktersystem for å forebygge fuktproblemer.

Spor etter borebiller bør undersøkes av egnet firma for å avklare eventuell aktivitet, da ubehandlet angrep kan føre til svekkelse av bærende konstruksjoner.

Tilstandsrapport






TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

Boligen har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Ukjent byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sluken er av typen støpejerns sluk. Det er ikke synlig membran i sluk eller ved døren.
Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.
Himlingen i det ene hjørnet har en skjevhet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Himlingen bør kontrolleres nærmere i forhold til skjevheten i det ene hjørnet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner(grunnet tømmervegg og ellers yttervegger).
Det er benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fliser rundt kjøkkenbenk bærer preg av ufagmessig utførelse.
Det er noen mindre fuktmerker på panel under vasken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Fliser rundt kjøkkenbenken bør utbedres for å sikre korrekt utførelse og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Mindre fuktmerker på panel under vasken bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre videre fuktskader og redusere risiko for råte eller muggutvikling.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

TG 2 Avløpsrør

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 0 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Bereder i krypkjeller(ukjent prod.år og volum). Tg er kun satt med bakgrunn i at funksjon er ivaretatt.

TG 2 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.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det mangler på arbeid med utestikk og el arbeid i bod.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På ett generelt grunnlag anbefales det en el kontroll ved eierskifte.

Generell kommentar

Løs stikkontakt i hjørnet av stuen. Skade på isolasjonslag på kabel bak stekeovn(ref eiers egenerklæring).
For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Etter alder, er det ikke ivaretatt drenering utover datidens byggeteknikker som f.eks steinsetting av muren. Rom under terreng egner seg av den grunn ikke til innredning.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med stein/mur. Utvendig er resten av muren utilgjengelig for kontroll/under terreng, innvendig er muren tildekket(utforede vegger). Det lar seg derfor ikke gjøre med direkte kontroll av grunnmuren. Tilstandsgraden er satt hovedsakelig med bakgrunn i den/de delene av muren som var tilgjengelig for kontroll på befaringen og alder.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i et skrånende terreng med manglende fall på terreng fra muren på baksiden av boligen. Boligen ligger i et skrånende terreng med manglende fall på terreng fra muren på baksiden av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Dette bør kontrolleres nærmere ved kraftig nedbør. Ett alternativ kan være terreng justeringer.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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

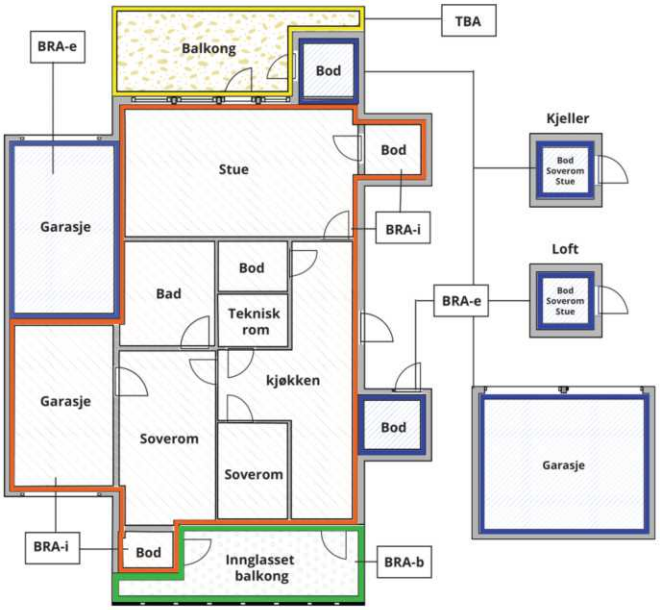
Hva er måleverdig areal?

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)**
Loft	22			22	
1. Etasje	53	9	5	67	48
Krypkjeller					
SUM	**75**	**9**	**5**		**48**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftstue, bod, soverom		
1. Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, soverom	Bod	Innglasset balkong
Krypkjeller		Kryperom	

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger som er kontrollert er seksjonerings tegninger fra 2008 stemplet hos kommune.
Bod og innglasset platting er ikke beskrevet på tegninger. Tiltaket kan kreve søknad om fasadeendring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført noe el arbeid.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyden i 1.etasje er lavere enn dagens krav.
Soverom i 1.etasje er noe mindre enn dagens anbefalinger(tidligere krav).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	75	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Hongjun Huang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	61		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Granittveien 18A

Hjemmelshaver
Huang Hongjun, Yao Shiyu

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Enebolig beliggende på Tasta.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Kommunalt

Tilknytning avløp
Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.01.2026	
2	12.01.2026	
2	12.01.2026	
4	12.01.2026	
5	13.01.2026	
6	13.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk(som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

Utvendige flater som tak, terrasse o.l. er dekket med snø og derfor ikke kontrollert.

Frittstående bygg på eiendommen(som f.eks garasje anneks osv) er ikke kontrollert i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301251019

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hongjun Huang	Shiyu Yao

Gateadresse
Granittveien 18A

Poststed	Postnr
STAVANGER	4027

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: TTforsikring

Polise/avtalenr.: 594480

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301251019

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er sprekker på noen taksteiner og noen planker på taket.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Litt skjeve gulv i hjørnet av soverommet på 1.etg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært svertesopp på noen vindukarmer. Har vært en rotte før støping under kjøkken, men ingen flere etter.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært 2 stk. i de siste 3 årene.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Runestad elektro: Stikkontakter, elbil lader. Haresta Elektro: riving av 1 spotlys for å ombygge trapper Etech: skiftet elbil laderen under garantien fra Easee.

Arbeid utført av: Runestad Elektro og Harestad Elektro og Etech

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En ny Easee lader skiftet i 2025 under garantien.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 301251019

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er en del av Granittveien som sameiet av 18A og 18B. Det gjør tomteareal til 2014m2.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301251019

Tilleggskommentar

Det er litt skade på isolasjonslag av en kabel til stikkontakten bak stekeovn.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301251019

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hongjun Huang	1144669026e8d21cee6c4de9348298fe302cba86	08.01.2026 19:29:18 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Shiyu Yao	1c7b631481fb4310f79eddcd2c26dbb553e212d3	08.01.2026 19:31:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301251019

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

STAVANGER KOMMUNE

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Det er ingen midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester på eiendommen i våre arkiver.

STAVANGER KOMMUNE

Informasjon bygningstegninger

Manglende tegninger for eldre bygg

Vi gjør oppmerksom på at vi har veldig begrenset bygnings- eller eiendomsrelaterte tegninger, dokumenter eller annet arkivmateriale fra før 1929. Dette skyldes at arkivene gikk tapt i en brann samme år. For eiendommer oppført før 1929 kan det derfor mangle historisk dokumentasjon.

For spørsmål om hva bygget – eller deler av bygget – er godkjent for, kan eiendomsmeglere og andre sende en forespørsel til Byggesaksavdelingen, som kan bistå med informasjon om registrert bruk og eventuelle godkjente tiltak. Forespørsel kan sendes inn ved å bruke følgende lenke: Forespørsel til byggesak - stavanger.

STAVANGER KOMMUNE

Informasjon attester

Manglende midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Mange eldre bygninger har ikke ferdigattest. Dersom boligen din ble søkt oppført før **1. januar 1998**, utsteder ikke kommunen ferdigattest for dette bygget lenger.

For byggverk hvor byggesøknaden ble sendt inn mellom **1. januar 1998 og 30. juni 2010**, og det finnes en **midlertidig brukstillatelse**, kan kommunen utstede ferdigattest dersom visse vilkår er oppfylt.

Reglene gjelder alle typer byggverk, men er særlig relevante ved **kjøp og salg av bolig**.

For spørsmål om hva bygget – eller deler av bygget – er godkjent for, kan eiendomsmeglere og andre sende en forespørsel til Byggesaksavdelingen, som kan bistå med informasjon om registrert bruk og eventuelle godkjente tiltak. Forespørsel kan sendes inn ved å bruke følgende lenke: Forespørsel til byggesak - stavanger.

STAVANGER KOMMUNE

Godkjente bygningstegninger

Det er ingen godkjente bygningstegninger på eiendommen i våre arkiver.

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	12.01.2026	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	28	Bnr:	61	Fnr:	0	Snr:	1
Adresse:	Granittveien 18A						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	5793

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

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

Under ligger den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

20.08.2025 Terminfaktura Kr 5793 (7)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,5	01.07.2025	01.01.2026	Kr 1128,44
RESTAVFALL 140 L	1	stk	2654,50	0,5	01.07.2025	01.01.2026	Kr 1659,06
FASTDEL VANN	88	m2	10,60	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 536,36
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	132	m3	8,20	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 622,38
FEIING OG TILSYN	1,00	Stk	450,00	1/1	01.07.2025		Kr 225
FASTDEL AVLØP	88	m2	14,50	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 733,7
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	132	m3	11,70	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 888,03

Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

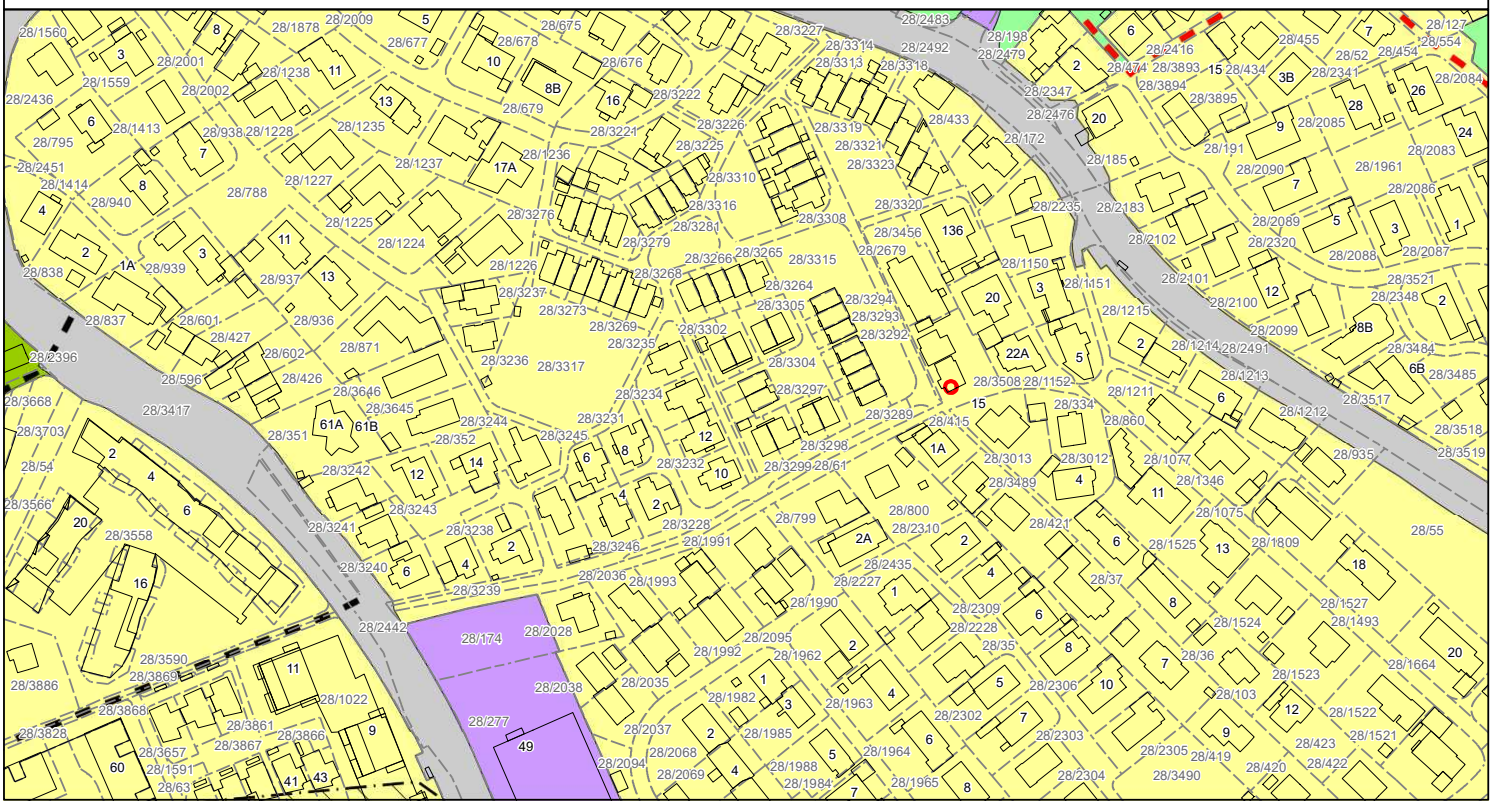
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 28/61/0/1
Dato: 2026-01-12
Målestokk: 1:2,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

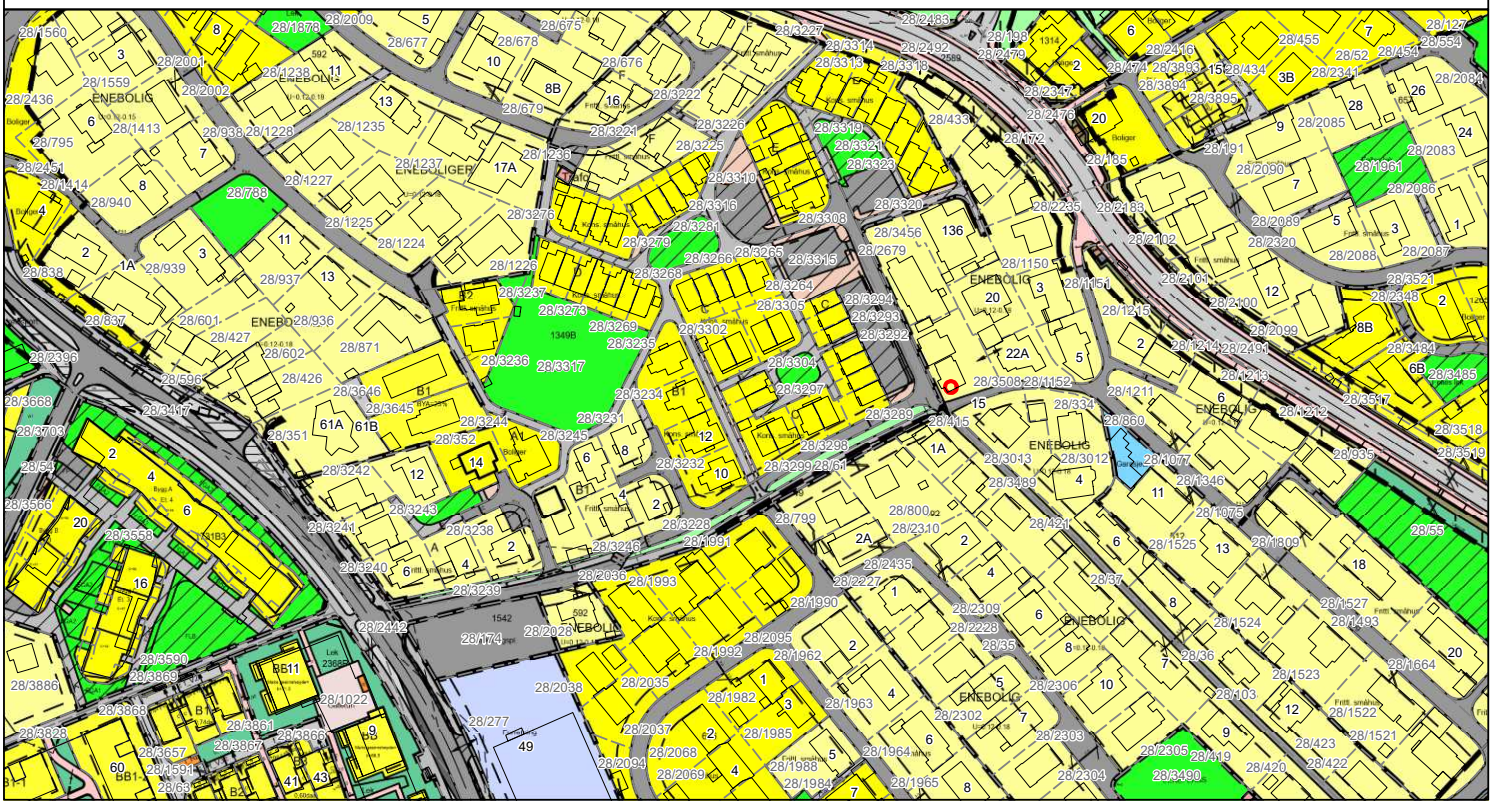


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 28/61/0/1
Dato: 2026-01-12 Planident: 1349B,1349,592
Målestokk: 1:2,000 Ikrafttredelsesdato: 29.8.1999,19.4.1971,11.11.1991

Stavanger kommune

N

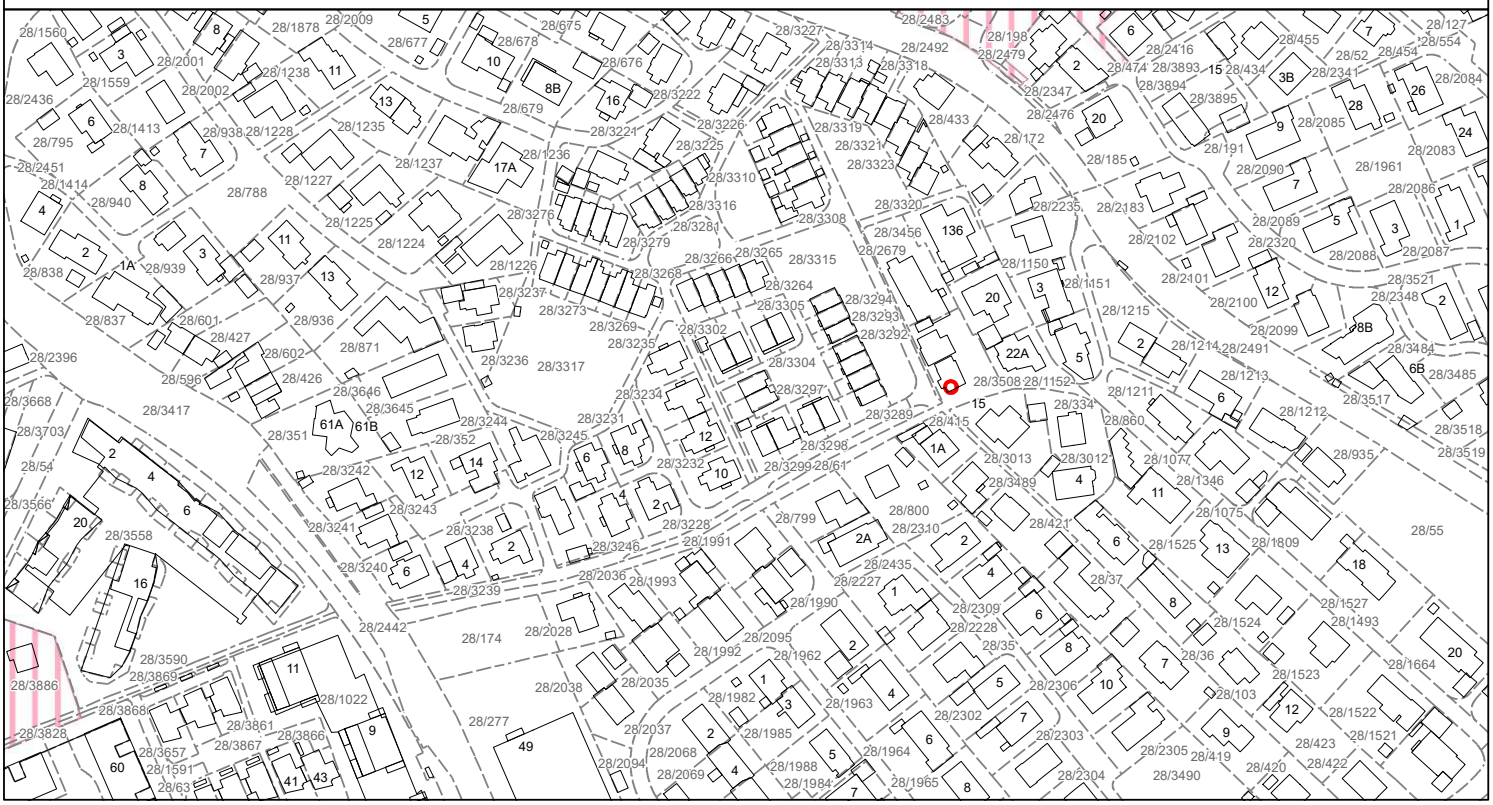


Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 28/61/0/1
Dato: 2026-01-12 Planident: 2884
Målestokk: 1:2,000 Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



Reguleringsbestemmelser for plan 1731 – regulering av Tastarustå

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 25.04.05 i medhold av plan og bygningsloven 27-2.1.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Byplansjefen 03.02.2011	Tilføyelse i § 5.5	pbl § 12-14
Byplansjefen 01.03.2011	Tilføyd i § 5.5 2.ledd angående tomannsbolig	pbl § 12-14
Byplansjefen 22.10.2013	Justert § 5.5	pbl § 12-14
Byplansjefen 28.10.2013	Tilføyelse i § 5.5 3.ledd	pbl § 12-14
Byplansjefen 17.06.2016	Justert § 5.5	pbl § 12-14
Delegert 13.12.2023 saksnr. 23/47269-1	Endret § 4.4	pbl § 12-14

§ 1 Formål

1.1 Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligbygging og bydelssenter. I tillegg skal områdets overordnete grønnstruktur og gang- og sykkelveinett fastlegges. Planen er vist som flatereguleringsplan medfølgende illustrasjonsplan.

§ 2 Plankrav

2.1 Før søknad om byggetillatelse blir behandlet , må det for delfeltene med forbokstav **B** foreligge godkjent bebyggelsesplan i målestokk 1:500 med tilhørende godkjent utenomhusplan. Dette gjelder ikke eneboligfeltene **E og Et** som viser tomtedeling.

§ 3 Rekkefølge av tiltak

3.1 Gjerdeveien og Randabergveien med gang-og sykkelveier skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før utparsellering/rammetillatelse blir gitt innenfor enkelte byggeområder.

3.2 Undergang under Gjerdeveie med tilhørende gang-og sykkelvei og grøntdrag, skal være ferdig opparbeidet før boliger og bydelssenteret kan tas i bruk.

3.3 Atkomstveier til boligfeltene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse av boligene.

3.4 Arkeologiske utgravinger: FeltB1- B5, ballfelt 1, kvartalslek 3, 6 og deler av **friområdet F3** kan ikke ha anleggs-og byggearbeider før arkeologiske undersøkelser for området med påviste kulturminner er utført og kulturmyndighetene har frigitt områdene. Utgravingsområdene er markert på vedlagt kart stemplet Riksantikvaren og datert 26.01.2005, med begrensningene i utgravingene som angitt i Rogaland fylkeskommunes brev av 27.01.05.
Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

3.5 Skråning og gangvei idrettsområdet nord for felt B2 må opparbeides og sikres før boligbygging kan starte i felt B2.

3.6 Friområder, kvartalslekeplasser, balløkker og lekeplasser skal være ferdig opparbeidet før boligenes brukstillatelse blir gitt.

§ 4 Fellesbestemmelser

4.1 Bebyggelsesplanene skal søkes basert på miljø- og ressursmessig helhetstenkning og gjøre rede for energiforsyning, tomteinndeling, plassering av bygninger, atkomst, parkeringsanlegg, lekeplasser, gesims/mønehøyder og grunnmurshøyder, takform, takvinkler, materialer, levegger, utendørsboder, sykkelparkering, terrengbehandling, ev. støyskjermer og opparbeidelse av utenomhusarealer (bl.a. eksisterende steingjerder, trær og nybeplanting). Det skal klart skilles mellom privatareal, fellesareal og offentlig areal. Sykkelparkering skal ivaretas. Gangforbindelser vist på plankart skal medtas og forbindelser til bussholdeplasser, skole og bydelssenter skal sikres.
Både eksisterende og ferdig planert terreng skal vises på kotert plan. Det skal ved behandling av bebyggelsesplan medfølge egen renovasjonsteknisk plan.
Bebyggelsesplanene skal være underlagt kravet til universell utforming av boliger og uteområder i den grad det er mulig. B ebyggelsesplanene skal også ta hensyn til eksisterende omkringliggende bebyggesle utenfor planens avgrensning.

4.2 Tiltak for trafikksikring, parkering mm. Skilting o.l. skal vises på bebyggelsesplanen. Parkeringsanlegg skal detaljert fremstilles på planen. Beboerparkering skal legges under bebyggelsen i fellesparkering, unntatt er **felt B1, B2 og B7**. Gjesteparkering kan etableres på bakkenivå.

4.2.1 Oppstilling/parkering av lastebiler tillates ikke i rene boligområder.

4.3 Støyberegninger skal dokumenteres og evt støyskjermingstiltak opparbeides for den nye boligbebyggelsen i utbyggingsfeltene som grenser opp mot Gjerdeveien. Støyskjerming skal hovedsakelig søkes løst i bygningenes utforming. Ev ytre støyskjermingstiltak i utbyggingsfeltene må være etablert før boligene kan tas i bruk og ha en helhetlig utforming.

4.4 Gangveier/sykkelveier. Hovedgangveiene gjennom området, Rusteveien og Tastarustå skal beholdes mest mulig i den utforming de har i dag. Steingjerder og eksisterende beplanting skal i størst mulig grad bevares og sikres, evt reetableres, men gis nødvendig teknisk oppgradering.
Nye gangveier skal opparbeides parallelt med utbygging av feltene.
Rusteveien og Tastarustå blir gang- og sykkelvei og skal stenges for gjennomkjøring. Det gis tillatelse til begrenset bilkjøring på Tastarustås vestre del (fram til Rusteveien) og utkjøring via Tastarustå-nord for felt E9 samt boligene i Tastarustå 41, 47 og 59.

4.5 Hovedgrøntdrag skal binde sammen grønnstrukturen fra Tastaveten til friområdene ned mot Stokkavannet og opp mot Varden. Disse skal ha den bredden som er vist i planen.

4.6 Utsiktsmuligheter mot nord øst (mot Byfjorden) fra Tastarustås øvre del mot Varden og ved krysset Rusteveien/Tastarustå må være en grunnleggende faktor for utforming og plassering av boligene i feltene **B1, B2 og B3.**
Utsikt mot Stokkavannet og Tastaveten skal ivaretas fra Tastarustås øvre del mot Varden og fra Rusteveiens krysning av hovedgrøntdrag.
Utsikten fra disse punktene/sonene skal prioriteres og dokumenteres ved hjelp av snitt/ utsiktsdiagrammer i bebyggelsesplanen. Bebyggelsen i sørskråningen (**B5, B6, B7**) må utformes på en slik måte at flest mulig boliger får utsikt sørover. Feltene **B7** og **B1** har fått høydebegrensninger etter pålegg fra fylkesrådmannen.

4.7 Steingjerder
Steingjerder/trær og større trær innenfor/langs feltene kan ikke fjernes uten som en del av en godkjent detaljplan. Steingjerder mellom enkelte boligfelt (B) og hovedgangdrag skal istandsettes og sikres av utbygger av det enkelte felt.

§ 5 <u>Byggeområde bolig; B1 - B7 og E feltene</u>

5.1 TU (Tillatt tomteutnyttelse) for delfeltene er angitt i reguleringsplanen og angir bygningenes tillatte bruksareal i *% av tomtens nettoareal*. Bruksareal utregnes i henhold til Norsk standard NS 3940. (Parkering under bakkenivå regnes ikke med i bruksarealet.)

5.2 Områder for konsentrert småhusbebyggelse: felt B1, B2 og B7
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Maksimum og minimum takvinkel må fastsettes i bebyggelsesplanen. Eventuelle levegger i hagenivå skal vises i planen. Parkering (unntatt gjesteparkering) kan dekkes på egen boligtomt. Utformingen av bebyggelsesplanen skal i mest mulig grad ivareta utsiktsmulighetene i området. Dette skal dokumenteres i bebyggelsesplanen.
Felt B1 har en høydebegrensning på bebyggelsen på cote +67.
Felt B7 har en høydebegrensning på cote +63.
Fri utsikt fra Tastarustås øvre del mot Varden (vest for Tastarustå 41) må ivaretas og dokumenteres i bebyggelsesplan for delfelt B7.
Felt B7 skal planlegge og opparbeide kvartalslek 6.
B1 skal ha med balløkke 1 og kvartalslekeplass8 i sin bebyggelsesplan og integrere eksisterende akebakke i vist gangvei.
B2 skal planlegge og opparbeide kvartalslekeplass 2.
B2 må også dokumentere ved hjelp av soldiagram forholdet til nabobebyggelsen i Njordkroken.
For felt B1s vestre del må ny bebyggelse trekkes unna eksisterende boliger i Njordfeltet slik at disse sol- og lysforhold ivaretas.

5.3 Områder for blokkbebyggelse/lavblokker: felt B3 og B4
Høyeste etasjeantall skal være 4 etg. (eksklusiv parkeringsetasje). Hensynet til utsikt og solforhold skal være avgjørende for plassering og høyde. Det må i bebyggelsesplanen dokumentere ved hjelp av soldiagram, solforholdene for bebyggelsen på andre siden av Gjerdeveien.

5.4 Områder for lavblokker/rekkehus: felt B5 og B6
Hver boligenhet skal ha tilgang til minst et skjermet privat uteområde, men skal ikke være til hindring for utsikt for andre leiligheter.
Boligene kan oppføres i inntil 4 etasjer (eksklusiv parkeringsetasje).
Felt B5 skal planlegge og opparbeide kvartalslekeplass (3) og friområde F4 frem til sti i F5.
Bilparkering skal være i underetasjen.

5.5 Områder for eneboliger E, Et og tomannsboliger
Et område for eneboliger. Hver tomt kan bebygges med 1 boligbygg. Det tillates maksimalt 1 boenhet og 1 hybel i hver bolig.

Det kan kun oppføres tomannsboliger hvor det er angitt på kartet.

Parkering skal dekkes på egen eiendom/tomt.

Møneretningen skal være parallell med høydekotene. Byggets utforming skal dokumentere en arkitektonisk god løsning, hvor bygget framstår som en integrert form med omgivelsene.

Maks. mønehøyde skal være 8,5m. Eventuelle takoppbygg må begrenses til maks 1/3 av husets lengde. Enkelgarasje skal ha maks 3,5 m mønehøyde, målt fra ferdig gulv. Dobbelgarasje skal ha 4m begrensning av mønehøyde.

Grunnmurshøyder skal godkjennes før utbygging kan skje.

Boligens bebygde areal kan være inntil 35 % av tomtens nettoareal hvor ikke annet er begrenset av byggelinjer/soner eller plankart. Boligene kan legges nærmere tomtegrensen enn 4 m dersom frisiktsoner og gjeldende brannkrav i PBL følges.

Garasjer skal være maksimalt 36 kvm.

Terrasser må tilpasses terreng og skal løses uten søyleoppbygg.

Det skal være tilfredsstillende fri sikt i alle avkjørsler i felt E8. Innenfor frisiktsonen skal det ikke være sikthindringer høyere enn 0,5 meter. Avkjørsel må ikke være bredere enn 4 meter.

Vf er felles for gnr/bnr 28/11, 28/3539, 28/345 og felt A og B. Vf2 er felles for felt E10.

5.6 Boliger i Tastarustå 41, 47 og 59 tillates kun vanlig vedlikehold av, og mindre tilbygg til eksisterende bolighus innenfor gitte byggelinjer.
Ved brann eller når eksisterende bolig er i så dårlig forfatning at istandsetting ikke er regningssvarende, kan det tillates oppføring av ny bolig med samme grunnflate som gammel bolig på samme sted.
Leilighetstallet tillates ikke øket.

§ 6 Byggeområde bolig, forretninger og servicesenter: B8

6.1 Formålet med regulering av B8 er å tilrettelegge for servicerettet erverv (offentlig og/eller privat) og boliger samt bydelspark (innenfor F5). Bydelssenteret skal utformes som et møtested for hele bydelen og bygge opp om busstopp ved Gjerdeveien som ventested og målpunkt.
Før utbygging må det foreligge en godkjent bebyggelsesplan for B8 der også friarealet F5 planlegges og opparbeides. Maks etasjetall i felt B8 er 5 etasjer. Det tillates ikke bebyggelse på F5.

6.2 Hoveddelen (3/4) av parkeringen skal legges under bygg eller terreng i et samlet anlegg for service og ervervsvirksomheten. Det skal tilrettelegges 5 parkeringsplasser for bevegelseshemmede i nærheten av inngangene til service og forretningsdelen.
Sykkelparkering skal legges nær hovedinngang og nær evt. separat personalinngang.

6.3 Ervervsvirksomheten som skal etableres i området skal være av senterkarakter som butikker, mindre håndverksbedrifter, spisested og kontorer som også kan inneholde privat og offentlig service.
Det kan også gis plass til forsamlings-/møtelokaler for lokalbefolkningen.
Det skal integreres barnehage i bebyggelsen i felt B8.
Det skal tilrettelegges for opptil 10000 m2 forretningsareal, herav maks 3000 m2 for dagligvarer.
Det skal innarbeides ca 140 boligenheter i senteret.
Det skal også innpasses en miljøstasjon i felt B8.

1.etg. kan *kun* inneholde næringsvirksomhet (gjelder ikke rene boligdeler)som butikker, kontor, forsamlingslokaler eller restaurant/kafé. Service og kontorer kan ligge i 2.etg og oppover, men må være sikret tilgang til heis.

6.4 Omsorgsboliger
Det kan forutsettes at deler av leilighetsantallet kan benyttes til omsorgsboliger.
Kravet til utearealer/lekeområder må ses i sammenheng med omkringliggende felt og type leiligheter som bygges. Kravet til utearealer og parkering for boligene kan da fastsettes i bebyggelsesplanen.

6.5 Utvikling av området
Sammen med bebyggelsesplanen må det lages en beskrivelse for intensjonene/innhold for utviklingen av området.

§ 7 Bevaringsområdene S1 - S6
Før spesialområde/friområde erverves av kommunen skal det vedtas regelverk om utføring av og ansvar for skjøtsel av området og om kontakt med vernemyndigheten.
Disse områdene er klassifisert som automatisk fredete områder og skal ikke utgraves. Det tillates ikke anlegg (vei og stier) som forutsetter graving i bakken.

7.1 S1-Spesialområde bevaring - kulturminnevern
Registrert gravrøys med sikringssone skal bevares innenfor F1. Ved et ev anlegg av høydebasseng i området, må forholdet til gravrøysa avklares med arkeologiske myndigheter.

§ 8 Friområder F1 – F6

8.1 Bygninger, anlegg og konstruksjoner. Det kan gis tillatelse til bygninger eller konstruksjoner som har forbindelse med og øker bruksnytten og opplevelsesverdien av de aktiviteter en kan drive i friområdene. Det kan også etableres nødvendig kommunaltekniske anlegg.

8.2 Eksisterende vegetasjon og steingjerder skal søkes bevart og sikres. All opparbeiding, nyplanting, felling av trær osv. skal godkjennes av parksjefen.

8.3 Friområde F1 og F2, med tillatelse til oppføring av høydebasseng
Det kan tillates oppført høydebasseng iht IVAR`s behov i området. Anlegget må i størst mulig grad oppføres under terreng og i minst mulig grad hindre allmenn ferdsel. Tiltaket krever bebyggelses- og utenomhusplan som viser anleggets høyder, tilpasning til terreng og tiltak for landskap- og parkopparbeidelse etter inngrep. Planen skal også vise atkomst til anlegget. Forholdet til registrert gravrøys med tilhørende sikringssone må avklares med arkeologiske myndigheter.

8.5 Friområde F5 - bydelspark
Friområde F5 skal inngå i/utvikles i sammenheng med bebyggelsesplanen for bydelsenteret (B8). Parken skal utformes som et samlingspunkt for hele bydelen og skal inneholde lekeareal, benker osv

8.6 Friområde F4 tas med i bebyggelsesplanen for felt B5.

9 Lekeplasser/Kvartalslekeplasser skal etableres i størrelse og antall i henhold til vedtekt til plan- og bygningsloven pgf. 69 pkt. 3 for Stavanger kommune.
Det skal opparbeides **ballfelt** innenfor parkområdene F4 og F3/B1.

Kvartalslekeplass skal opparbeides for felt B1, B5, B6, B7 og B8 og må innarbeides i bebyggelsesplaner for de respektive felt. For boligfelt B7 er kvartalslekeplass lagt til fri/grøntområdet (F1) nord for feltet. Regulert kvartalslekeplass mellom E6 og E7 skal betjene feltene E6, E7, B3, B4 og B5. Kvartalslekeplass ved Rusteveien/Tastarustå skal betjene feltene B2, E1, E2, E3, E4 og E5. Kvartalslekeplassene skal være ferdig opparbeidet etter planer godkjent av parksjefen og kommunalstyret før ferdigstillelse av boligene.

Det skal opparbeides lekeplasser iht vedtekt til plan- og bygningsloven §69 pkt 3 for Stavanger kommune. Plasseringen av kvartalslekeplasser kan være fritt innenfor de nevnte feltene så lenge normen for beliggenhet og gangavstander blir fulgt, men bør i størst mulig grad knyttes opp mot friområdene. Lekeplasser i fellesarealer og friområder skal opparbeides i henhold til detaljplan godkjent av Stavanger kommune. Plan som viser beplanting, planlagt terreng, utstyr, materialbruk skal utarbeides i 1:200 av fagkyndige. Det skal samarbeides med barn og unge der det er naturlig.

Lekeplass E skal være felles for feltene E2, E3, E4 og E5 og opparbeides før utbygging.

§ 11 Tekniske tiltak

11.1 Vann/bekkeløp.
Avrenning til store Stokkavann må avklares, konferer vedtak i Formannskapet 29.04.99. Teknisk drift skal godkjenne overvannshåndtering, og eventuell oppdimensjonering av nedstrømsanlegg.

11.2 Byggelinjer for eksisterende offentlige 600mm-vannledning langs Tastarustå må ivaretas.

11.3 Nettstasjoner skal der det er mulig innpasses i bebyggelsen og vises i bebyggelsesplanen. Plassering må skje i samarbeid med Lyse Nett som har spesifikke krav til plassering. Disse må plasseres slik at elektromagnetiske felt ikke får negativ effekt for boligområdene.
Nettstasjonene skal også ha en slik utforming at de tilpasses omgivelsene.

11.4 Boliger i B feltene skal tilrettelegges for tilknytting til felles anlegg for alternativ energiforsyning i henhold til den energiløsning som vedtas for planområdet Tastarustå.

11.5 Renovasjonsteknisk plan skal utarbeides for alle felt som krever bebyggelsesplan. Renovasjonsteknisk plan skal behandles/godkjennes av kommunen eller instans delegert denne myndighet. Det anbefales brukt nedgravde avfallsbeholdere i sammensatt bebyggelse, især i byggeområder med boligblokker.

STAVANGER KOMMUNE
Bestemmelser for
Plan 592. Gjerdaberget felt 2, 5, 6 og 7

Stadfestet i Kommunal departementet 12.02.1971
Tilføyd utnyttelse på felt B1 i henhold til byplansjefens vedtak av 03.01.2013

Område for eneboliger
Eneboliger skal oppføres i 1 – 1,5 etasjer.
Utnyttelsesgrad er gitt som U=0,12-0,18.

Område for sammenbygde boliger
Bebyggelsen skal oppføres i 1,5 etasjer.
Utnyttelsesgrad er gitt som U=0,15-0,25.

Felt B1
Maks bebygd areal BYA= 25 % inkludert garasje og oppstillingsplass.
Maks gesims-/mønehøyde 5,2m/7m.

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN 1349, GJERABERGET I TASTA BYDEL

Datert 24.04.91.
Revidert 02.08.91.
Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak av 11.11.1991 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

****

BEBYGGELSESPLAN

§ 1

Deling eller bygging tillates bare med hjemmel i vedtatt bebyggelsesplan.

§ 2

Bebyggelsesplanen skal omfatte plankart som skal vise planavgrensning, bebyggelsens plassering, planlagte eiendomsgrenser, verneverdige steingjerder, verneverdig og foreslått beplantning, felles parkeringsanlegg, offentlige og felles adkomstveger med snuplass for liten lastebil, offentlige og felles gangveger, offentlige og felles lekeareal for barn og annet fellesareal, gjerde og beplantning i buffersoner mellom balløkke og boligområder.

Dersom støybelastningen ut fra forventet trafikkbelastning i år 2000 overskrider grensene i gjeldende retningslinjer, skal bebyggelsesplanen vise støyreduserende tiltak.

§ 3

Bebyggelsesplanen skal omfatte utbyggingsbestemmelser med:

- Regler om boligenes og garasjenes hovedform og størrelse, herunder eventuelle utvidelsesmuligheter
- regler om balkonger, terrasser, levegger, gjerder
- krav om at detaljplan (m = 1:200) for felles utearealer legges fram for byplansjefen til godkjenning før delings- eller byggetillatelse gis
- regler om etappevis utbygging av tekniske anlegg, støyreduserende tiltak og lekeplasser, herunder gjerde og beplantning i buffersoner ved balløkka. Hovedregelen skal være at tiltak i planområdet som helt eller delvis betjener et felt skal være opparbeidd før boligene i feltet tillates tatt i bruk
- regler om bevaring/gjenoppbygging av steingjerder og beplanting av planlagt vegetasjon.

BOLIGOMRÅDET

§ 4

I boligområdet kan oppføres eneboliger og rekkehus i inntil 2 etasjer inklusiv underetasje eksklusiv kjelleretasje. Eneboligtomtene kan ha inntil to boenheter når det er hjemlet i bebyggelsesplanen. I de planlagte frisiktsonene må terreng- eller vegetasjonshøyden ikke være mer enn 0,5 m over et plan gjennom vegene. Enkeltstående, høystammede trær kan likevel plasseres i frisiktssoner.

SPESIALOMRÅDET AV HISTORISK OG KULTURELL VERDI

§ 5

Eksisterende bebyggelse skal bevares. Restaurering skal skje i samråd med antikvarisk myndighet.

(Område regulert til spesialområde av historisk og kulturell verdi ble omregulert til boligformål ved vedtak i Kommunalstyret for byutvikling 10.06.93, sak 1085P. Vedtaket ble gjort ihht. Pbl. § 28-1 nr. 2.)

1349B BEBYGGELSESPLAN FOR GJERDABERGET innenfor reguleringsplan 1349
UTBYGGINGSBESTEMMELSER
(gjelder i tillegg til reguleringsbestemmelsene)

Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 29.08.91 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-2
Revidert 28.06.92 (Vedtatt i referatsak 1647P datert 29.06.92 ihht. Pbl.§ 28-1 nr.2)
Tillegg § 10 i henhold til byplansjefens vedtak av 24.05.2016, i medhold av PBL § 12-14.
Tillegg § 10 i henhold til delegert vedtak av 18.03.2019, i medhold av PBL § 12-14.

Kun formålsflater for boligareal, off. trafikkareal og fellesareal er digitalisert. **For nærmere detaljering av de ulike formålsflatene se planregister.**

BEBYGGELSENS PLASSERING, STØRRELSE OG HOVEDFORM

1. Bolighus og garasjer skal plasseres som vist på plankartet. Kartet angir byggegrense og kotehøyde for golv i underetasje/1. etasje. Illustrasjonstegningene (vist nedenfor) som er innfelt på plankartet angir maksimale rammer for bebygd areal, byggehøyder og etasjetall.
   Fri grunnmurshøyde over ferdig planert terreng skal i gjennomsnitt være maksimalt 30 cm.

2. Bygningene skal ha saltak med møneretning, takvinkel og -utstikk som vist på illustrasjonstegningene. Takoppbygg tillates ikke (unntak for felt A og F, se pkt 10). Taktekking skal utføres med rød takstein.

3. Garasjer skal utføres med utvendig kledning som bolighuset. Det skal søkes om byggetillatelse for garasje samtidig som for bolighuset.

4. Balkonger med framspring fra husveggen på 1,5 m kan tillates etter byggesøknad. Minste avstand fra balkongrekkefront til tomtegrense er lik 4m.

TERRASSER, LEVEGGER, GJERDER

5. Terrasser skal ligge på terrengnivå. Terrasser på søyler tillates ikke.

6. Levegger kan bare bygges etter særskilt byggetillatelse. For feltene C, D og E tillates levegg i høyde 1,6 m og inntil 3,0 m ut fra husveggen.

7. I feltene A, B og F tillates gjerde i nabogrense. Gjerdet skal utføres i tre, og ha en høyde på 0,5 m.

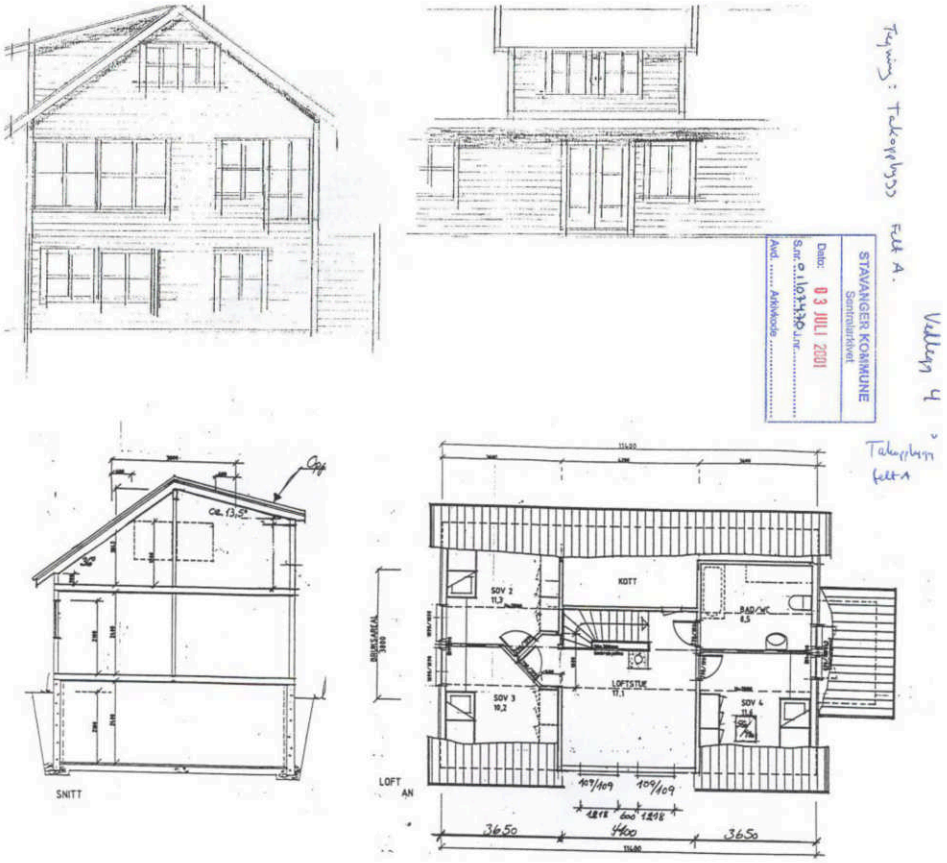
DETALJPLAN FOR FELLES UTEAREALER

8. Før bygge- eller delingstillatelse gis skal detaljplan i målestokk 1:200 for lekeplassene, gjerde og beplantning i buffersoner ved balløkka, parkeringsanleggene, beplantningsarealene og støyskjermingstiltakene legges fram for byplansjefen til godkjenning.

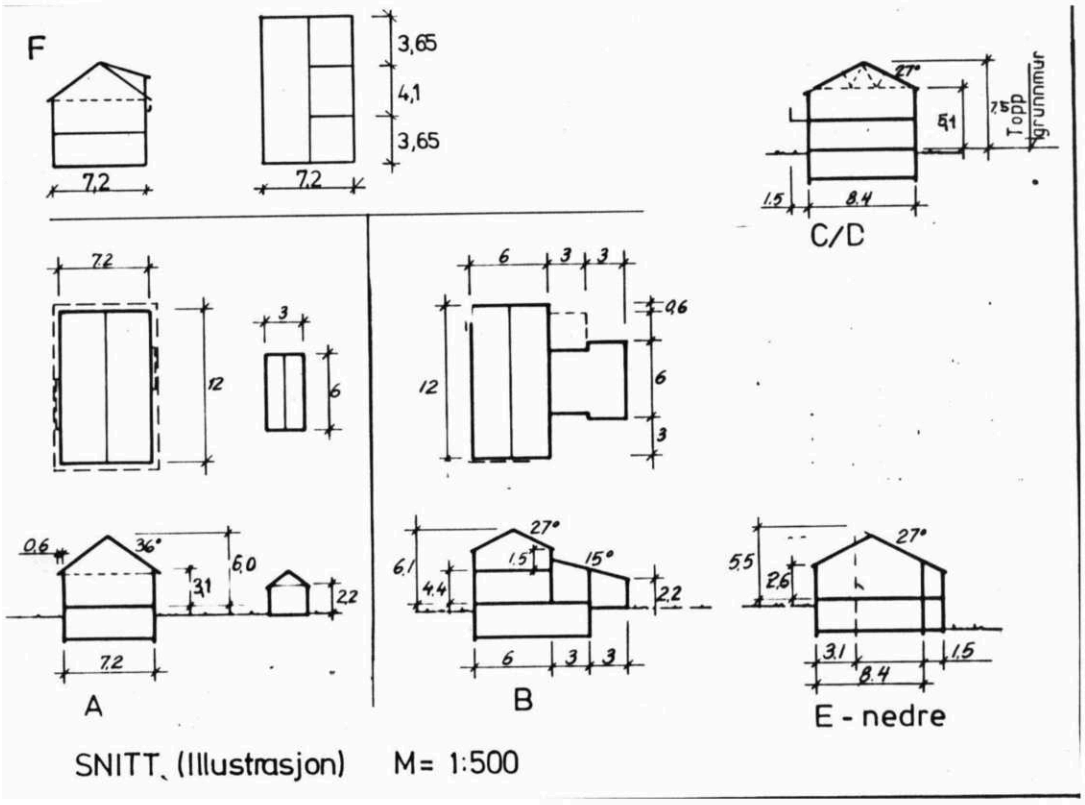
REKKEFØLGE FOR OPPARBEIDING AV FELLESAREALER, VEGER M.V.

9. Før brukstillatelse gis i de angitte felt skal følgende anlegg være opparbeidd og godkjent:
Felt A.:støyskjermingstiltak, felles lekeplass, parkeringsplasser og kjørbar gangveg. Granittveien med gangveg og nytt steingjerde fram til Kalksteinveien 3 B, gangveg i feltet.
Felt B 1: Parkeringsplasser og kjørbar gangveg, Granittveien med restaurert steingjerde fram til nr. 11, gangveger langs feltet, gjerde og beplanting i buffersonen mot balløkka.
Felt B 2: Snuplass i Porfyrveien, gangveg langs feltet, gjerde og beplanting i buffersonen mot balløkka.
Felt C: Felles lekeplass, parkeringsplasser og kjørbar gangveg, Granittveien med restaurert steingjerde fram til og med kryss med Gneisveien, gangveger langs feltet, allébeplantning langs adkomstvegen i felles park/rabatt.
Felt D: Felles lekeplass, parkeringsplasser og kjørbar gangveg, gangveg i og langs feltet, beplantning i buffersonen mot balløkke.
Felt E: Støyskjermingstiltak, felles lekeplass, parkeringsplasser og kjørbar gangveg, gangveg langs feltet, allébeplantning i felles rabatt og lekeplass.
Felt F: Støyskjermingstiltak, felles parkeringsplasser, gangveger i og langs feltet.

10. TILLEGG FOR FELT A (vedtatt i refsak KBU 3979/01 datert 14.09.01 ihht pbl. § 28-1 nr.2.)
Takoppbygg tillates som vist på illustrasjon:



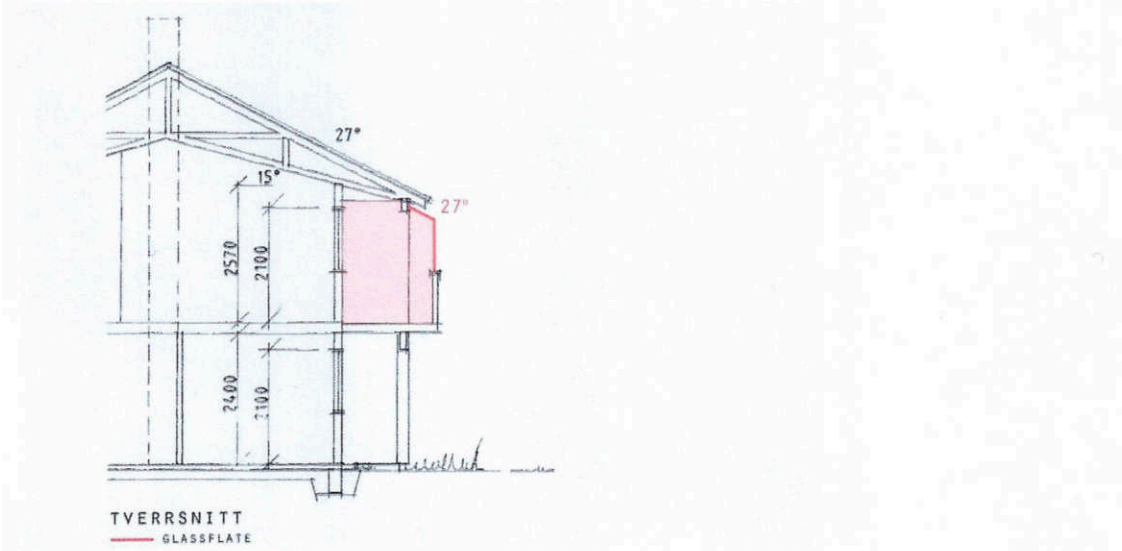
TILLEGG FOR FELT F (vedtatt i refsak 1547P datert 11.02.99 ihht. Pbl. § 28-1 nr. 2.)
Det tillates takoppbygg som vist på illustrasjon

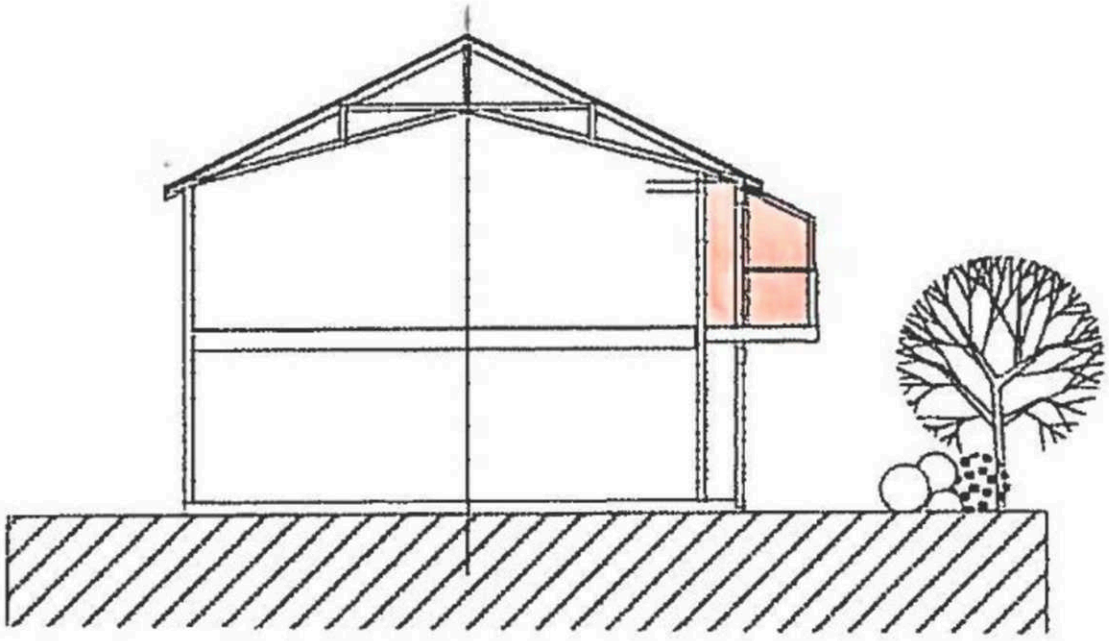


TILLEGG FOR KLEBERSTEINVEIEN 102, 104, 106, 108 OG 110 INNENFOR FELT E.
Det tillates innglassing av balkong mot øst som vist på illustrasjon. Innglassingen skal ha en lett og uisolert konstruksjon og arealet tillates ikke som en utvidelse av boligens bruksarealer. Innglassingen skal være lik for hele boligrekken og i stil med eksisterende bebyggelse.



TILLEGG FOR KLEBERSTEINVEIEN 82, 84, 86, 88, 92, 94, 96, 98 INNENFOR FELT D.
Det tillates innglassing av balkong mot nord/øst som vist på prinsipptegninger. Innglassingen skal
ha en lett og uisolert konstruksjon, og arealet tillates ikke som en utvidelse av boligens bruksarealer. Innglassingen skal være lik for hver av boligrekkene, og i stil med eksisterende bebyggelse.





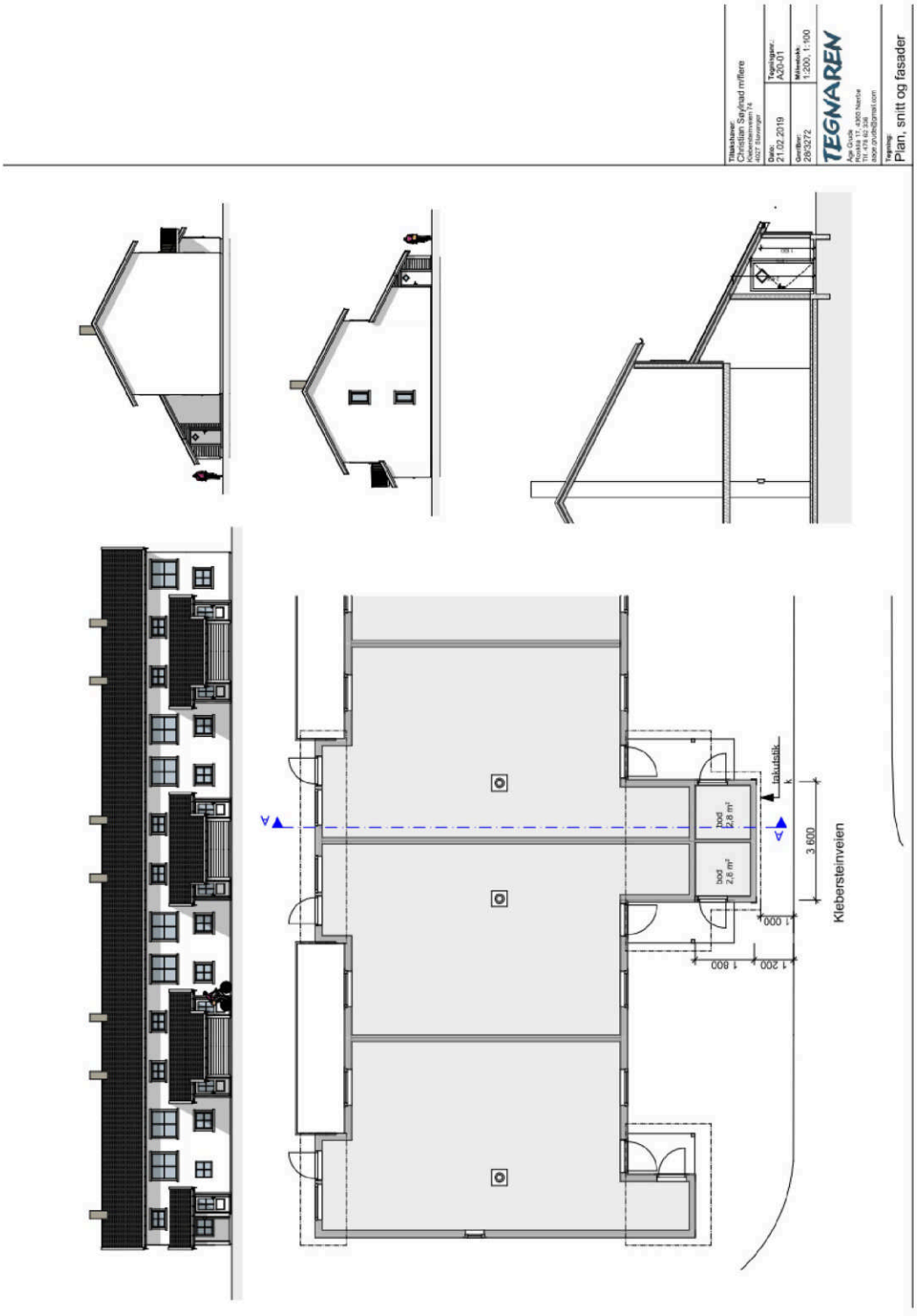
Prinsippsnitt



Oppriss fasade

TILLEGG FOR KLEBERSTEINVEIEN 70, 72 ,74, 76, 78 OG 80. Vedtatt 18.03.2019.

Sportsboder kan bygges som vist på tegninger datert 21.02.2019. To og to boenheter må bygge bod samtidig.



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 12.01.2026 08:35

Eiendom 1103-28/61

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato		Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	2014 (Areal hentet fra eiendomsbase)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	28	Beregnet areal	2014,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	61	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Ja		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Granittveien 18A	4027 Stavanger	Tastaveden 3	Indre Tasta	Tasta

Forretninger (15)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
07.06.1947	Kart- og delingsforretning	1103-28/334	Mottaker	1000
		1103-28/61	Avgiver	-1000
19.08.1975	Kart- og delingsforretning	1103-28/2236	Mottaker	1037
		1103-28/61	Avgiver	-1037
20.02.1986	Kart- og delingsforretning	1103-28/61	Avgiver	-538
		1103-28/2679	Mottaker	538
21.11.1986	Kart- og delingsforretning	1103-28/334	Mottaker	804
		1103-28/61	Avgiver	-804
31.03.1998	Kart- og delingsforretning	1103-28/61	Avgiver	-238
		1103-28/61	Avgiver	-665
		1103-28/3457	Mottaker	238
		1103-28/3456	Mottaker	665
25.10.2002	Grensejustering	1103-28/2679	Avgiver	-22
		1103-28/61	Mottaker	22
25.10.2002	Kartforretning	1103-28/61	Mottaker	1979
16.11.2005	Grensejustering	1103-28/61	Mottaker	35
		1103-28/3508	Avgiver	-35
08.08.2008	Seksjonering	1103-28/61	Avgiver	0
		1103-28/61	Mottaker	0
27.10.2010	Oppmålingsforretning	1103-28/3508	Berørt	0
		1103-28/860	Avgiver	-32,4
		1103-28/1152	Berørt	0
		1103-28/61	Berørt	0
		1103-28/3583	Mottaker	32,4
29.06.2012	Annen forretningstype	1103-28/61	Avgiver	0
07.05.2014	Annen forretningstype	1103-28/174	Berørt	0
		1103-28/61	Berørt	0
07.05.2014	Oppmålingsforretning	1103-28/2036	Berørt	0
		1103-28/2028	Berørt	0
		1103-28/61	Berørt	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	4345924	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei

Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1960	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	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

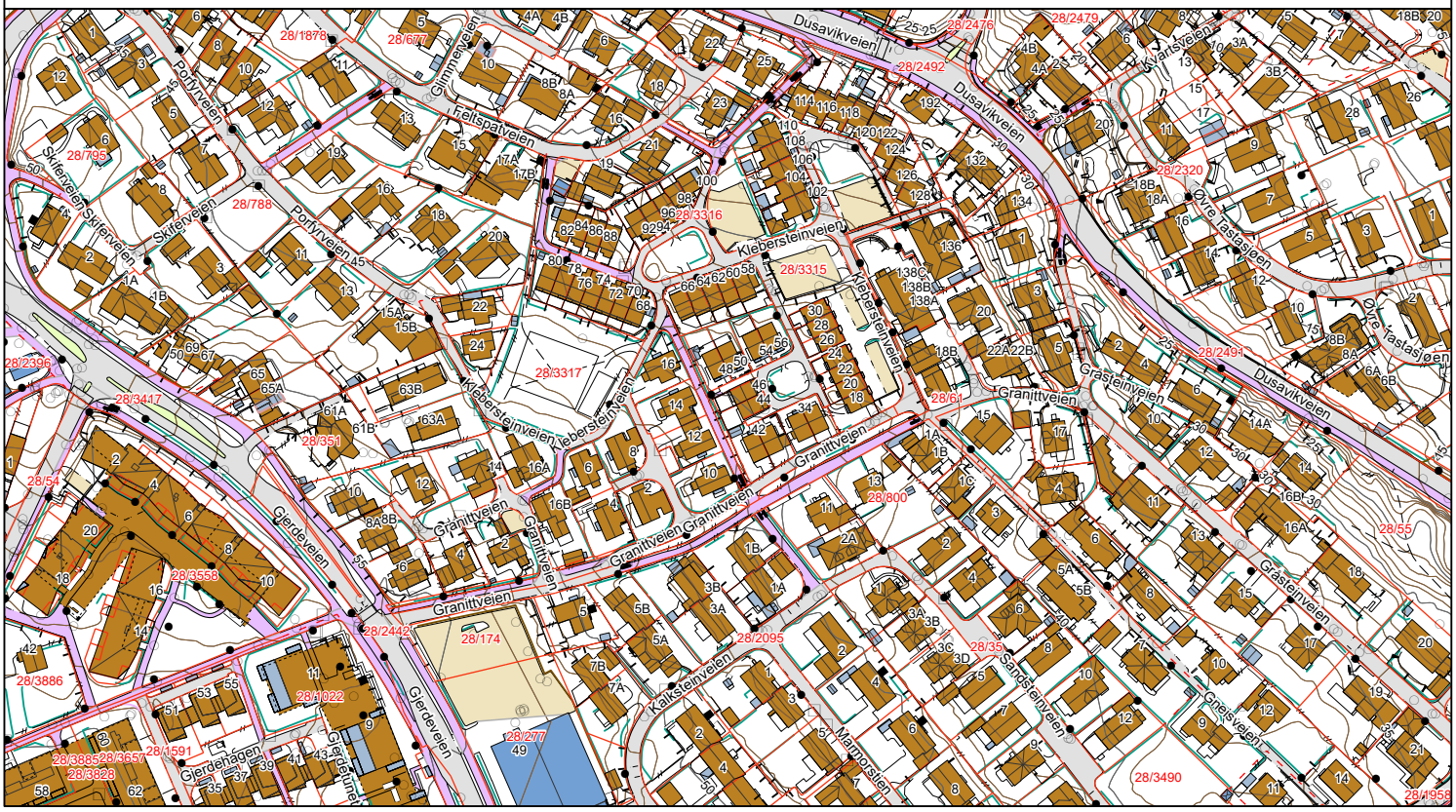
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	0/0	0/0

Oversiktskart

Adresse: **Granittveien 18A, 4027 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/28/61/0/1**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 2015 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.01.2026

N



Matrikkelkart

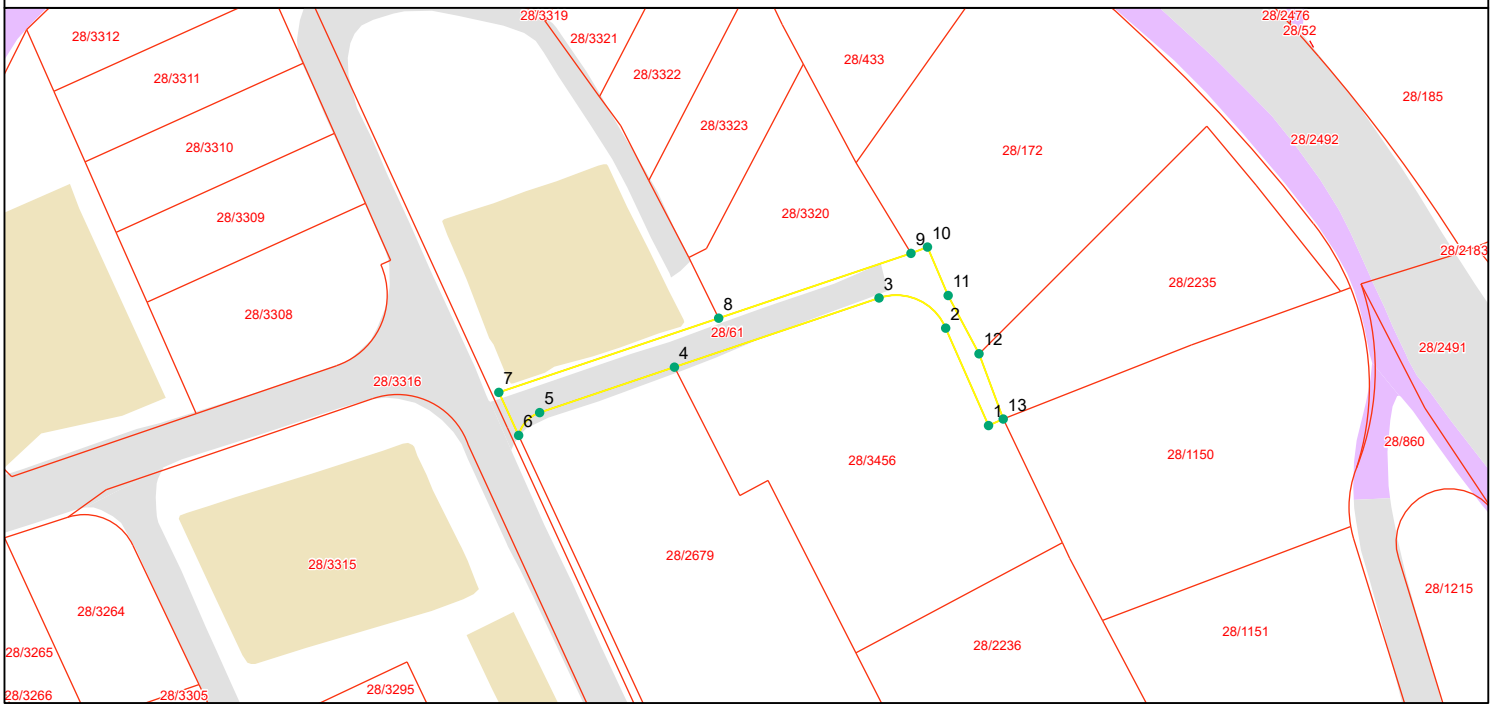
Adresse: **Granittveien 18A, 4027 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/28/61/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 157 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.01.2026

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.



Matrikkelkart

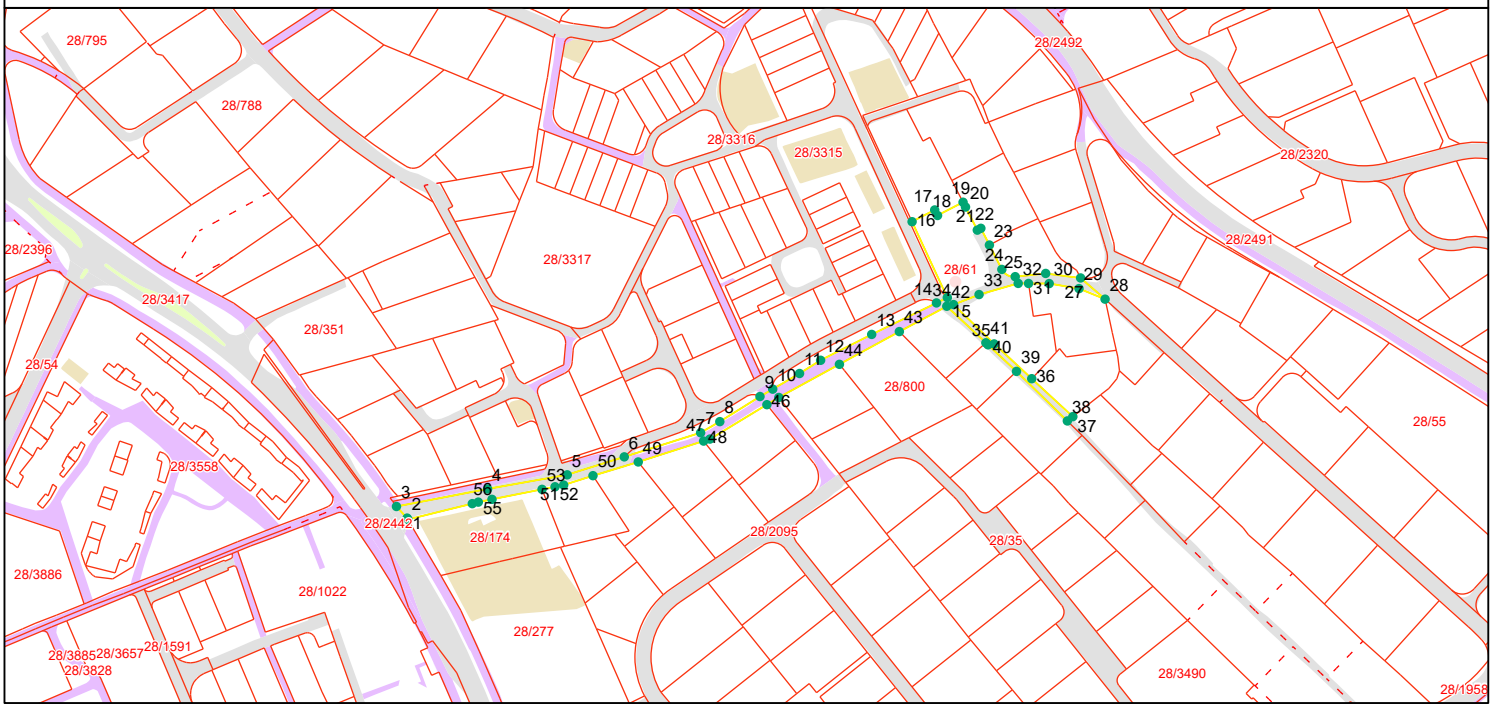
Adresse: **Granittveien 18A, 4027 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/28/61/0/1**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 1858 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.01.2026

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.



Begjæring om [1] ☑ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Ranveig Stølsvik	Tinglyst 08.08.2008 dagbokn. 644169
Adresse: Granittveien 20	
Postnr.: 4027 Poststed: Stavanger	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: [redacted] Ref. nr.:	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1103	Stavanger	28	61	0	0

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
[redacted]	Ranveig Stølsvik Ranveig Stølsvik.	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	50	BG	13				25				37				49			
2	B	50	BG	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 100 = nevner:

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Rekvirentens underskrift
14-5-08	Ranveig Stølsvik

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 20 MAI 2008
S.nr. 08/5506... J.nr. 29086/08
Avd. KB Arkivkode L36 28/61...

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☑ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☑ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☑ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☑ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☑ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☐ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☑ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☑ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☑ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Stavanger 14-5-08	Ranvig Stølsvik	Torfan Stølsvik

Dato	Rekvirentens underskrift
14-5-08	Ranvig Stølsvik

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
28	61			Stavanger

Dato	Stempel og underskrift
06.08.2008	May-Tove Rosseid STAVANGER KOMMUNE KULTUR OG BYUTVIKLING GEODATAAVDELINGEN

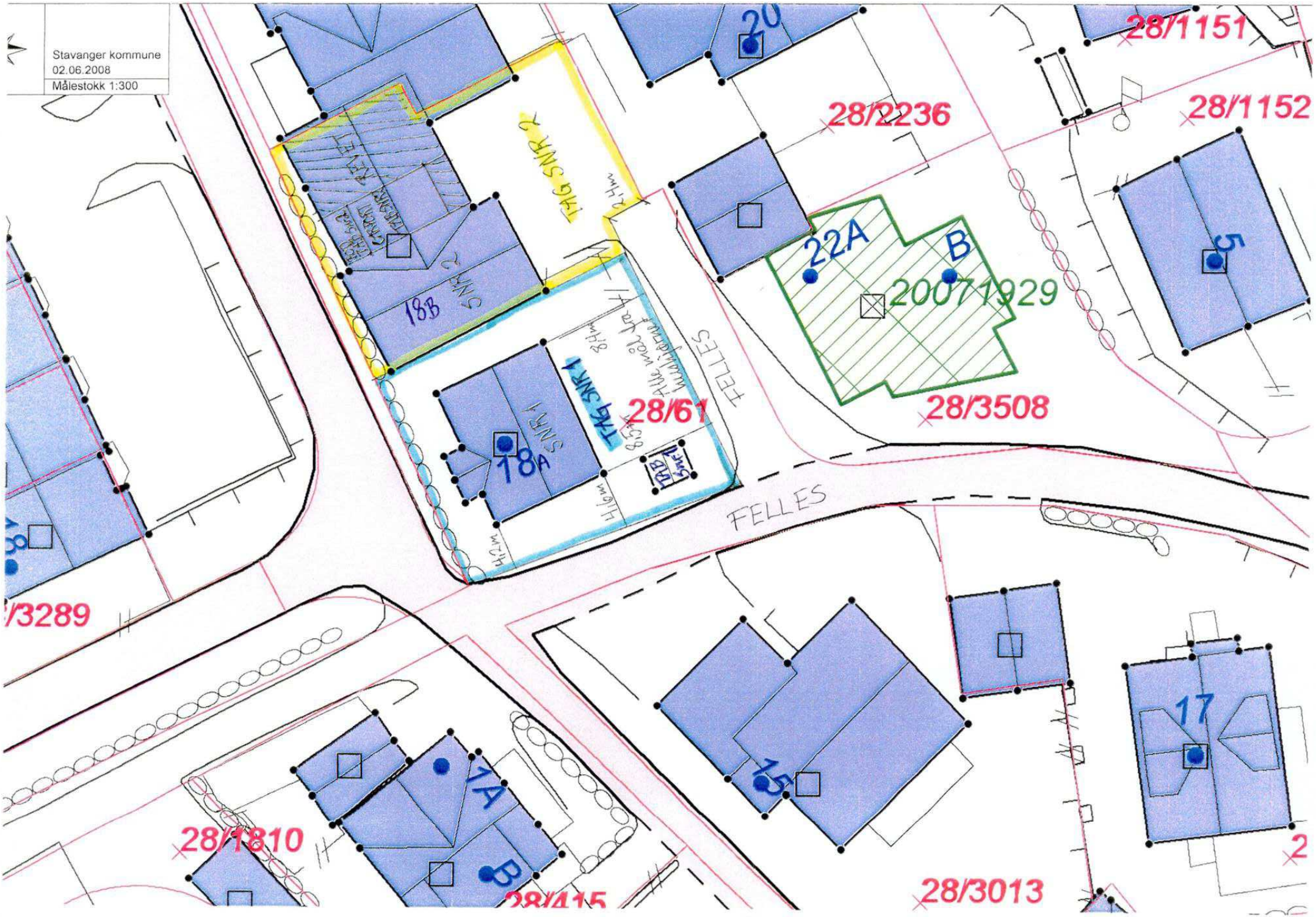
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Tinglyst 08.08.2008
dagbokn. 644169

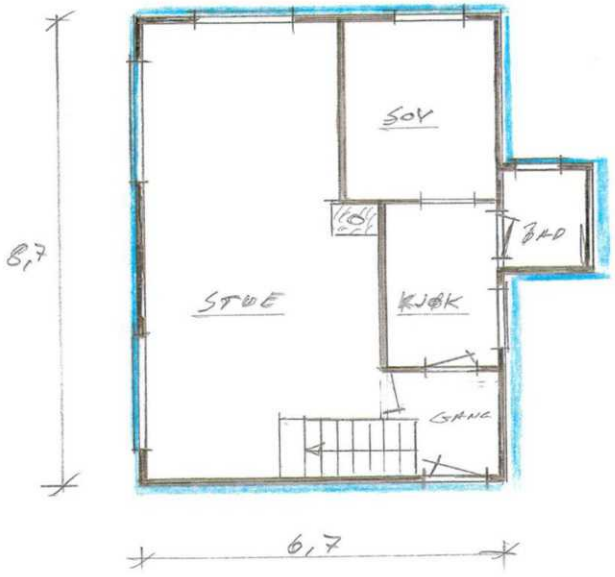
Dato	Rekvirentens underskrift


Stavanger kommune
02.06.2008
Målestokk 1:300
28/1151
28/2236
28/1152
20
22A
B
20071929
5
28/3508
18B
SNR 2
TAK SNR 2
28/61
18A
SNR 1
TAK SNR 1
FELLES
FELLES
28/3289
17A
B
28/1810
15
17
28/3013
2

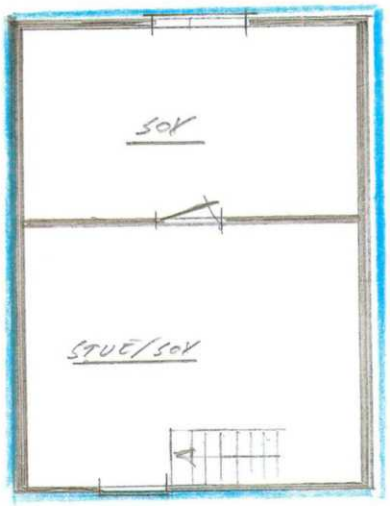

Stavanger kommune
15.07.2008
Målestokk 1:1000
Kleiversteinveien
Granittveien
FELLES

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 20 MAI 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

1. ETG

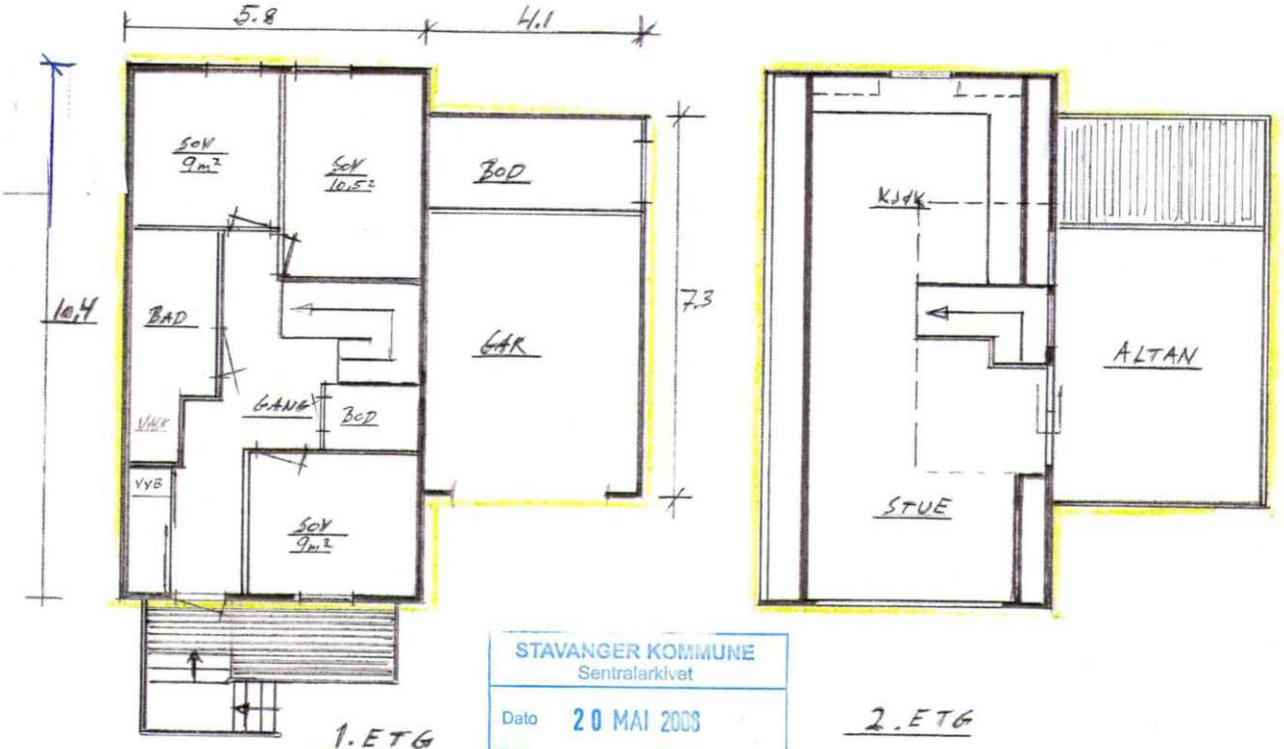


2. ETG.



Granittveien 18	GNR. 28 BNR. 61	SNR. 1
M 1:100	1. og 2. etg	Plantegning

E-1



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 20 MAI 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Gnr. 28 Bnr. 61, Granittveien 18

Plantegning 1. og 2. etg. M 1:100

SNR. 2

TINGLYST
18 NOV 2005
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 19259

Erklæring

Eiere av gnr 28 bnr 2236 og gnr 28 bnr 3508 gis med dette rett til uhindret adkomst over vår eiendom gnr 28 bnr 61, i form av veirett i 3.5 meters bredde, fram til offentlig vei (Granittveien).

Denne erklæringen avgis i forbindelse med delingstillatelse gitt av Kultur og Byutvikling 29.10.2005, K2 05/09596.

Eier : Ranveig Stølsvik ***Personnr.:*** 160545 [redacted]

Doknr: 19259 Tinglyst: 18.11.2005 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Veirett

Doknr: 414854 Tinglyst: 23.05.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr. 28 Bnr. 61 gir herved gnr.28 bnr.2236,

uhindret veirett til og langs eiendommen.

Veiretten gjelder atkomst til boligeiendom

Denne veirett blir å tinglyse på eiendom gnr. 28 bnr. 61

Dato/ Hjemmelshavers underskrift

Stavanger 18-5-08

Ranveig Stølsvik pers.nr. 160545 [redacted]

hjemmelshaver gnr.28 bnr.61

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
RM

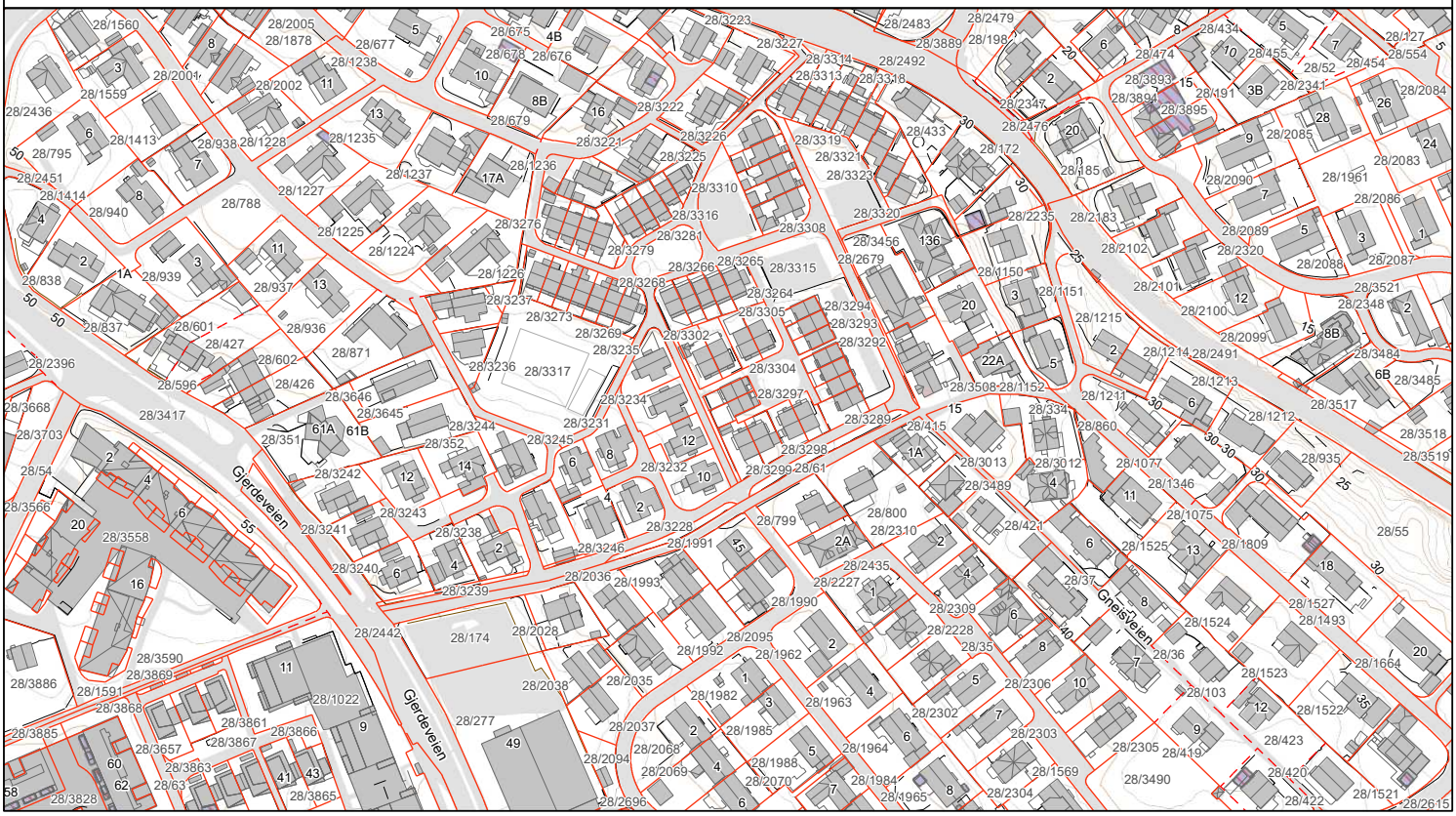
Granittveien 18



Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 28/61/0/1
Dato: 2026-01-12
Målestokk: 1:2,000

Stavanger kommune



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:
Granittveien 18A, 4027 Stavanger
Gnr. 28, Bnr. 61, Snr. 1, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301251019

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Emma Fredrikke Jakobsen

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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